

大同莊園
第五屆管理委員會第七次例會會議資料

開會事由：社區事務議題討論事項

開會時間：114 年 03 月 13 日（星期四）20 點 00 分

開會地點：宴會廳

開會召集：主任委員 劉仲璿 委員

出席委員：劉仲璿、楊淑秋、陳 箱、吳高丁、梁美惠
藍雪鳳、林慧心、許竹一、吳昆松、王偉忠
許雅嵐

缺席委員：謝東欽、劉晉嘉、韓馥婷

本次會議應到 14 席，實到 11 席，缺席 3 席，已達法定人數，詳如會議簽到名冊。

列席人員：無

記錄人員：社區經理 顏齊儀、社區副理 張芝宛

壹、主席宣佈開會

謝謝委員們撥冗參加會議，出席委員人數達法定成會門檻，
本席宣布會議開始。

貳、財務收支報告

財務收支:(資料時間:114年02月01日~114年02月28日)				
	11402月份 收入: 2,231,563 (內含華南利息收入)			
	支出: 2,006,352			
管理費帳戶	11402月 活期結餘:	\$5,554,303	元大	\$3,274,623
			華南	\$2,279,680
應收管理費(含前期未收、 扣除預收轉列本期)	2,949,467 元			
實收管理費	1,993,039 元			
預收管理費 (截至114/02/28止)	171,142 元			
未繳管理費 (截至114/02/28止)	11312-11402	95,260	元	
02月份暫收款 (裝潢保證金)	- 元			
華南活存利息累計 (前期至114/02/28止)	23,710 元			
華南定存利息累計 (前期至114/02/28止)	249,924 元			
元大活存利息累計 (前期至114/02/28止)	203,371 元			
元大定存利息累計 (前期至114/02/28止)	888,946 元			
截止至02月28日財務狀況:				
1. 元大銀行活存累計餘額:	3,274,623	1	元大定存金額	NT\$ 28,000,000
2. 華南銀行活存累計餘額:	2,279,680	2	華南定存金額	NT\$ 10,000,000
3. 元大銀行定存累計金額:	28,000,000	3	元大活存金額:	NT\$ 3,274,623
4. 華南銀行定存累計金額:	10,000,000	4	華南活存金額:	NT\$ 2,279,680
5. 零用周轉金	25,856	5	零用金餘額	NT\$ 25,856
6. 吧檯零用金找零	2,000	6	管理費應收未收	NT\$ 95,260
7. 暫收裝保金金額:	-	7	吧檯零用金找零	NT\$ 2,000
8. 暫收清潔費金額:	-	8	吧檯零用金餘額	NT\$ 3,959
9. 暫收施工背心金額:	-	暫收及預收款共計		NT\$ 319,376
10. 腳踏車ETC押金累計金額	11,900	應付款項		NT\$ 1,731,567
11. 管理費預收款:	307,476	社區可用餘額(活存+定存+零用金+應收未收-暫收-預收款-應付款項)		NT\$ 41,630,435
12. 02月份應付款項:	1,731,567			

參、前期會議決議事項執行情況報告：

項 次	案 由	辦 理 情 形	決 議	執 行
1	鴻陽泳池廠商進駐改善報告案	進駐一個月進行現場環境說明報告，空間氣流改善申請三月簡報	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	本次會議說明
2	棋藝室、琴房增加吸音牆裝置討論案	隔音不佳，影響其他公共空間使用，擬評估預算金額是否超過管委會權限	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	此案研議
3	影音室包廳可自選已購權限影片討論案	在非公播時段包廳，除播放自購影片亦可選擇社區已購權限之影片，以利芳鄰。另可由區全住戶提供選片意見排序公播。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	已完成公告
4	114 年園藝維養廠商表決案	年度規劃進行，邀約三家園藝廠商簡報再行擇選。一併評估每月 3 次，每次 3-5 人(36 次)	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	本次會議決議
5	國霖合約將至研議案	經委員表決同意以每月 4 次每次 8 小時方案，進行 114 年度社區機電消防維養，由國霖承攬。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	本次會議說明
6	印表機合約將至研議案	印表機合約尚未屆期	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	此案延議
7	社區工程修繕審議案	續前次會議款式，進行表決。一流廣告報價 105,700、圖元廣告報價 86,100 元。	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	由圖元廣告承攬

8	專有戶陽台隱形電動窗安裝討論案	引據：公寓大廈管理條例第八條	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	預計交於區權會公決
---	-----------------	----------------	--	-----------

肆、管理中心工作報告事項（詳工作日誌摘要。）

伍、討論議題

提案一、114 年園藝維養廠商表決案

說 明：園藝合約至三月底，前次例會討論依月維養每月 4 次，每次 3-5 人(48 次) 年度規劃進行，邀約三家園藝廠商簡報再行擇選。

	氣樂多	元鋤	玄藝
每月 3 次	\$60,000	\$63,000	\$64,000
每月 4 次	\$78,000	\$76,000	

提案人：陳 箱

決 議：經與會委員表決，以 10 票通過園藝氣樂多以每月 3 次含稅價每月 60,000 元承攬 114 年園藝合約，前合約附約所種植之植栽，雙方合意因續約可延長保活。

氣樂多：劉仲璿、楊淑秋、陳 箱、許雅嵐、梁美惠
藍雪鳳、林慧心、許竹一、吳昆松、王偉忠

元 鋤：0 票

玄 藝：0 票

提案二：鴻陽泳池廠商進駐改善報告案

說 明：進駐二個月進行現場環境說明報告，空間氣流改善申請
三月簡報

決 議：依環境報告說明書之項目進行改善，提供改善措施如
保溫毯及空氣門企劃，進行電力節約、濕度控制及相
鄰公設木作裝潢保護。

物管依環境報告說明書之缺失處，修繕裝潢類項目。

提案三：114 年國霖維養規劃執行報告案

說 明：經上次例會委員表決 12 票同意以每月 4 次每次 8 小時方
案，進行 114 年度社區機電消防維養，請國霖到場說明
新年度的維養規劃執行報告。

提案人：許雅嵐

決 議：經與會委員表決，以 10 票通過修正為每月 4 次、每次 4
小時方案，每月 32,000 元(原價)消防機電維養方案，
每周另贈 2 小時工時進行燈具汰換作業，並提供汽車道
斜坡中央燈具修改建議，以兼顧更換速度及勞安。

同意修正：劉仲璿、楊淑秋、陳 箱、許雅嵐、梁美惠
藍雪鳳、林慧心、許竹一、吳昆松、王偉忠

不同意修正：0 票

提案四：C 棟漏水保險理賠修繕處置程序與相關進度之討論

說 明：本次公區損害共計電梯、弱電及 12F 梯廳天花板，涉災住戶共 8 戶登記，申請戶內裝潢理賠修繕，預約現勘。

提案人：王偉忠

決 議：按受理單位程序，配合 3/21(五) 現勘作業。若能指定理賠順序，則公設區域優先理賠，其次住戶端，相關公設區域預防性更換於後。

序	戶別	損害費用
1	C6-12	\$378,000
2	C8-11	\$16,890
3	C7-09	尚未提供
4	C6-08	\$10,499
5	C7-07	\$47,000
6	C6-07	\$46,500
7	C7-06	尚未提供
8	C7-05	尚未提供

提案五：三月份社區工程修繕審議案

說 明：

一、經 02/17 社區 C 棟中繼層突發事故，所影響電梯正常運行之修繕費用為 \$86,530，請審閱明細簽核。

	三菱-修繕	項目	費用
	11 號機		
1	電路板	KCC-1001E	\$31,000
2	電路板	KCA-1160B	\$13,500
3	LHD-1030D-0	LHD-1030D-0	\$ 2,660
4	電路板	KCA-1040D	\$28,420
5	電路板	LHS-1040A-0	\$ 4,400
6	電源供應器		\$ 1,300
7	電路板	LHH-1210D-0	\$ 1,650
	10 號梯		
1	電路板	LHD-1030D-0	\$ 2,660
2	按鈕單元		\$ 940
			\$86,530

二、三菱另提出建議修繕項目如附件表列，含稅原價共 \$497,291，請討論是否修繕，而後與三菱議價並協談納入理賠可能性。

三菱-修繕		項目	數量	單價	費用
12號梯					
1	電路板	BE23500001 LHS-1040A-0	4	\$1,100	\$4,400
2	電路板	BE23500003 LHD-1030D-0	15	\$2,660	\$39,900
3	電路板	BE36600008 LHH-1210D-0	15	\$1,650	\$24,750
4	典位按鈕	D4525(W)	13	\$1,600	\$20,800
5	電源供應器	794-021	15	\$1,000	\$15,000
6	電源供應器	794-059	2	\$1,300	\$2,600
7	按鈕單元	794-069	34	\$470	\$15,980
8	漏水處理費		3	\$4,000	\$12,000
					\$135,430

11號梯					
1	電路板	BE23500001 LHS-1040A-0	4	\$1,100	\$4,400
2	電路板	BE23500003 LHD-1030D-0	15	\$2,660	\$39,900
3	電路板	BE36600008 LHH-1210D-0	14	\$1,650	\$23,100
4	典位按鈕	D4525(W)	15	\$1,600	\$24,000
5	電源供應器	794-021	15	\$1,000	\$15,000
6	電源供應器	794-059	2	\$1,300	\$2,600
7	按鈕單元	794-069	34	\$470	\$15,980
					\$124,980
10號梯					
1	電路板	BE23500001 LHS-1040A-0	4	\$1,100	\$4,400
2	電路板	BE23500003 LHD-1030D-0	15	\$2,660	\$39,900
3	電路板	BE36600008 LHH-1210D-0	15	\$1,650	\$24,750
4	典位按鈕	D4525(W)	60	\$1,600	\$96,000
5	電源供應器	794-021	15	\$1,000	\$15,000
6	電源供應器	794-059	2	\$1,300	\$2,600
7	按鈕單元	794-069	65	\$470	\$30,550
					\$213,200

三、汙水池水肥清潔及灌注封池討論案，社區確認現無管線及馬達設置，可將地下室公用廁所汙水外排，本次提供全清 8 池共 216,000(未稅)報價。

113 年共 3 次清潔

113 年 3 月施作 \$130,000(A2 池. B3 池. C3 池)半清

113 年 6 月施作 \$ 30,000(C1 池)全清

113 年 9 月施作 \$192,000(A2 池. B3 池. C3 池)全清

另有灌注封池參考價(23 池、每池 24,000 元)

決 議：

(一)電梯修繕經在場委員投票表決，以 10 票同意支付電梯水損為恢復運行，已更換零組件處之費用，共計 86,530 元。

(二)電梯預防性修繕，在場委員投票表決，以 10 票同意依列表申請理賠，按理賠受理項進行發包採購，共計 497,291 元，未獲理賠則視使用情形而定。

第一項：支付已修繕項目

同 意：劉仲璿、楊淑秋、陳 箱、許雅嵐、梁美惠
藍雪鳳、林慧心、許竹一、吳昆松、王偉忠

不同意：0 票

第二項：共同納入理賠申請件

同意修正：劉仲璿、楊淑秋、陳 箱、許雅嵐、梁美惠
藍雪鳳、林慧心、許竹一、吳昆松、王偉忠

不同意修正：0 票

(三)汙水設備將再召集廠商進行會勘。

提案六：母親節活動市集 5/17 餐車及住戶擺攤

說 明：經第五屆第六次會議臨時動議提案，與會委員無異議，交付三月會議提案表決。

決 議：經與會委員表決，以 10 票通過活動規劃。

同 意：劉仲璿、楊淑秋、陳 箱、許雅嵐、梁美惠
藍雪鳳、林慧心、許竹一、吳昆松、王偉忠

不同意：0 票

提案七：社區各棟中繼及頂樓給水支管管塞更新工程

說 明：因應社區本次管塞脫落水災事故，國霖報價各棟 13F、頂樓各戶型支管的管塞更新，費用含稅共計\$31,500 元。

決 議：經委員線上表決，依 12 票同意施作給水支管管塞更新工程，為避免造成住戶多次停水，並將原訂二月清洗水箱作業順延至 3 月，亦取得國霖、容安雙方共同施作的共識及可行時日。

投票結果

已於3月1日結束
社區各棟中繼及頂樓給水支管管塞更新工程，報價\$31,500 (含稅)

建立者：顏齊儀/物業經理

已有12人投票



提案八：社區洪大土建各類修繕審議案

說 明：因應公區梯廳天花板破損及中庭步道地面泥作補強，委請相關廠商協作，經報價費用為\$40,885(含稅)。

提案人：管理中心

決 議：經委員線上表決，依 11 票同意由洪大統包施作公區域缺失補強復原工程。

同 意：劉仲璿、梁美惠、林慧心
許竹一、劉晉嘉、王偉忠
吳昆松、謝東欽、韓馥婷
陳 箱、楊淑秋



陸、臨時動議

議題一、弱電遵守展延合約年限討論案

說 明：經 114 年度一月份例會原價續約決議，遵守擬展延合約年限自一年延長至二年。若仍以簽訂一年約計，將調漲 3,000 元(外稅)

提案人：管理中心

決 議：委員會經討論以二年原價為宜，送交線上會議決議。

議題二、C 棟頂樓馬達漏水理賠撥款討論案

說 明：按簽署和解書完備，國泰產險已同意核撥 C5-27F 損害賠償金共 203,811 元，管委會須承擔自負額 2,500 元，現經國泰產險通知社區提交匯款紀錄，便得於 14 日內核撥餘下 201,311 元至社區帳戶，請同意核印。

提案人：管理中心

決議：委員會無異議核撥後請款，送交線上會議表決。

柒、主席宣佈散會：23 時 15 分

下次會議時間：114 年 4 月 10 日 星期四

會議主席：劉仲春