

桂花鄉大樓第十一屆 106 年 12 月份管委會會議記錄

日期：106 年 12 月 20 日（星期三）晚上 07：30

地點：二樓電腦教室

主席：郭姪姪(召集人). 經推舉本次會議主席：主任委員郭姪姪

實到委員：郭姪姪、劉珮芸、陳正昌、張財源、文長江、林詩靜、黃端鳳、盧依秀

請假委員：1 人

應到人數：9 人 實到人數：8 人 請假委員：1 人

記錄：總幹事 劉少奎

列席人員：玖盛柯經理

D-6-6 住戶

壹、主席宣布開會：實到 8 人。

貳、主席報告：超過半數，宣佈開會。推舉本次會議主席，經推舉過半數由主任委員郭姪姪擔任本次會議主席。

參、上次會議決議情形：

一、鴻億地下室防水工程(五年保固)

1. 機械車位 155 上方滴水，影響到邱建暉先生汽車，有汙痕，邱先生建議裝設滴水盤。本案 12/1 告知邱先生是否退租該車位，邱先生未回應。

2. 兒童遊樂區地板固定防撞工程，已會辦完成由鴻億承做。施工日期另定。

肆、總幹事工作報告：

一、106 年頂樓抽風機工程。

頂樓排風機，B-14-6 反應早上 10:30 啟動太早，影響睡眠，是否可將啟動時間延至早上 11:00 以後啟動。

說明：無

決議：啟動時間仍取最不影響住戶生活為主，無法依每位住戶之需求調整，故仍維

持原來時間運作。

二、地下室機車位 122 座墊被劃破。

說明：11/29 E-6-9 住戶反映其機車座墊被劃破，要求調閱影帶。經查該區域無監視器，因此無影片可供調閱。目前已會辦完成增設監視器。

決議：本案已完成發包，12/12(二)旭場已完成增設 122 機車位置監視器。

三、各棟意見箱是否繼續使用。。

說明：目前住戶有意見都會填寫意見反應單，因此建議廢止各棟意見箱。

決議：全體出席委員同意廢除各棟意見箱。

四、過年 VIP 室何時開始登記？

說明：1. 107 年過年為 2/15(四)~2/20(二)共六日，登記時間可提早至 1/15(一)開始登記。所有優惠在過年期間全部取消。

2. 正常收費價格：800 元及 1000 元兩種，連續第二日減收兩百元。

3. 過年期間收費價格：1200 元及 1600 元兩種，連續住無優惠。

決議：1. 登記時間於 107.1/15(一)開始登記。

2. 過年期間收費價格：1200 元及 1600 元兩種，連續住無優惠。

3. 一戶限登記一間，登記完成需立即完成繳費，屆時如不進住，管委會將不予退費。

4. 以上公告周知後執行。

五、各棟佈告欄材質事宜。

說明：電梯佈告欄由玖盛處理(壓克力抽換式)各棟佈告欄是否延用壓克力抽換式？是否一起交由玖盛一併處理(費用管委會自負)或另找包商處理？

決議：各棟大佈告欄仍採軟木塞方式處理，可交由該包商參與報價，待收集完成後送交管委會審議。

六、汗水機房鼓風機 A 故障。

106.12.05 廣益例行性檢查，發現鼓風機 A 故障，無法啟動，檢查後為 OL 電驛故障需更新，廣益報價 3500 元整。106.12.11 更新完成。

七、E 棟 7 號電梯故障。

106.12.04 住戶反映 7 號電梯故障，隨即報修，三菱電梯檢查三日方排除故障，恢復正常。隨後告知，機房有漏水問題，滲水滴到電梯主機電路板造成故障，非常危險，要求社區儘快排除滲水問題。

檢查後發現機房天花板多處龜裂。緊急防水工程 12/20 完成施工。

八、D 棟 5、6 號電梯；E 棟 8 號電梯機房滲水問題。

12/13 三菱電梯維修人員反映：電梯機房同樣有裂縫，為避免滲水影響電梯運作發生危險，建議儘快施做防水工程。(維修人員說：水滴到轉盤會影響電梯產生爆衝)

決議：5、6、8 號電梯機房防水工程，一併依社區採購及工程發包規範作業，完成整個發包程序及施工。

九、是否介入房屋承租事宜。

說明：1. 承租人欠錢，討債公司至社區擾亂其他住戶。

2. 承租人開賭場，每天麻將聲不斷，煙味滿天飛，怨言四起。與房東溝通無效。

3. 承租人養狗，自我管理不好，造成社區狗尿、狗大便及狗叫聲問題嚴重，管理室屢勸不聽，公告無效。。

決議：1. 寵物叫聲或排泄物，現場勸導不聽之住戶，可報請警察前來處理或收集證據提報環保局開罰。

2. 聯絡開元派出所是否在桂花鄉設巡邏點。

3. 公告住戶了解蒐證方法，當自己權益受損時，可依損害求償或報警處理。

十、各棟樓層走道堆置物品。

說明：已公告一個月，經查部份住戶有配合管委會走道清空政策，將物品移入屋內。但大部分住戶仍維持原樣。

決議：本案移至第十二屆區分所有權人會議時宣導，請住戶了解走道淨空的重要性。

十一、1 號車位前加裝凸鏡。

說明：平面車位 1、2、3 車輛進出時，無法看見車道狀況，容易發生危險。本案因會危及住戶安全，已於 106.11/24 完成施工。

十二、機械車位 206 上方滴水

經查為廢水管線末端。12/13 經鴻億協助處理完成，未收費。目前觀察中。

十三、掛號或雙掛號退回程序

說明：櫃檯掛號或雙掛號有很多，經通知後未領回，有些甚至長達一個月，社區是否訂出時間，多久未領即與退回，已利釐清責任歸屬。

法院判決文，文到十日內提出上訴，如因未領，造成權益受損，櫃檯組長須承擔

責任。

決議：因雙掛號為重要文件，有些是法院公文或判決文，攸關住戶權益，櫃檯收到雙掛號後需再三日內送達住戶手中，三日內未領即辦理退回，以保護雙方權益。掛號部分依社區或保全公司管理方式辦理。

十五、機車位使用問題

說明：E棟住戶反應：機車位有住戶未依抽籤號碼停放，造成守規矩住戶無車位可停，管委會是否可制訂懲罰條文，停止該住戶抽籤權利一次。機車位僅能停放有登記車號之機車，未登記車號不得停放。(車號可變更)

決議：1. 請保全處理類似事件時，盡量運用空間，圓滿事件。
2. 機車車位抽籤仍依原來方式處理。

十六、環保局通知汙水處理技術人員 12/15 申報延誤，將罰款。

說明：12/19 環保局通知：汙水處理技術人員變更延誤(106.12/15 前申報完成)，社區將被罰款 1~2 萬(試算公式)，還要上課。12/19 正洽詢水利局汙水接管業務人員，是否可將桂花鄉所排放之汙水接管至政府之汙水管後送至汙水處理廠。目前承辦人員正查政府之汙水管是否延伸至社區門口。

決議：1. 罰款及上課部份由玖盛保全全權負責。
2. 桂花鄉汙水接管事宜，請總幹事繼續聯絡水利局後續情事。

十七、92 號車位上方滴水。

說明：12/19 D-6-6 車主反映車位上方滴水，影響到他的車子，送洗後痕跡還再，要求管委會處理。將查該區域，原未滲水，可能為最近幾次地震而造成滲水。查看該車確實有汙水痕跡。車主美容也無法處理。鴻億 12/20 來施工。

決議：因地下室防水係以五年發包鴻億處理地下室防水工程，本案係因滲水造成該住戶車輛汙損，故由鴻億負責處理。

十八、店面 22 號浴室溢水。

說明：經查為地下室公管整個塞住，造成溢流，已洽包通公司檢查需以水刀清洗整條公管，方能疏通，目前報價中。

決議：本案請包通公司儘快報價，以緊急工程會辦各委員，核准後即可施工。

伍、提案討論：

一、社區大樓裝設 AED(自動體外心臟電擊去顫器)問題討論。 提案人：E-4 住戶

附議人：管委會

說明：AED 為目前政府推動之政策，做為緊急救護使用，可增加休克病人之存活率。

決議：1. 因該設備需有專業訓練人員方可使用。
2. 急救時可能會涉及刑民事，因此本案暫緩。

二、請加強「門禁」與「二手菸」管理。

提案人：E棟住戶等

附議人：管委會

說明：1. 近日發現有外人跟著住戶進入社區，借由後門進出公園停車場。

2. 各棟均有二手菸問題，造成其他不抽菸住戶困擾，管理室亦做口頭勸導

及公告，抽菸住戶均不甚理會，我行我素，造成社區品質低落。

決議：1. 保全公司製做外賓通行證，嚴格管制外人出入本社區，爾後不管是外

送、親朋好友會客、施工人員進出社區，須登記及換證。

2. 二手菸部份，公告住戶二手菸蒐證方法及二手菸法院之判例。

3. 以上所述，公告後嚴格執行。

陸、臨時動議：無

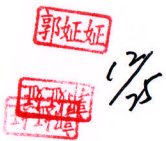
柒、散會。

社區財報及各種會議紀錄均會呈現在訊南桂花鄉大樓網頁，有需要之住戶

可自行查閱。訊南網頁 shinnan.net.tw 找出社區生活資訊進入桂花鄉網

頁即可。

桂花鄉大樓管理委員會 敬上 106/12/20



12/21

張政正
12/21

陳其昌
12/22