

# 桂花鄉大樓第十屆 106 年 3 月份管委會會議記錄

日期：106 年 3 月 22 日（星期三）晚上 07：30

地點：二樓電腦教室

主席：陳正昌(召集人). 經推舉本次會議主席：副主任委員郭姪姪

實到委員：陳正昌、郭姪姪、張財源、陳美琴、文長江、林詩靜、邱建曄、黃端鳳

請假委員：張權發

應到人數：9 人      實到人數：8 人      未到委員：1 人

記錄：總幹事 劉少奎

列席人員：先鋒李襄理

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，經推舉過半數由副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、汗水機房設備處理工程：(廣益節能)

1. 汗水機房鼓風機已維修完成

2. 原鼓風機送風管共計四處破裂，於 106.3.3 全數修復。

3. 6 座沉澱池馬達(12 個)及著托目前檢查中(送電時馬達接頭處會冒煙產生跳火)。

二、泳池滲水維修乙案

1. 106.2.11 地震以後，持續滲水，滲水區域擴大。

2. 106.3.13 鴻億至地下室做防水針處理後，滲水區域縮小僅剩一處，近日鴻億會將最後一處完成。

3. 持續觀察中。

4. 泳池是否開放使用或送區分所有權人會議討論全池整修(傳統工法、拜鐵膜工法、不銹鋼工法)。

決議：本案列入區分所有權人會議議題討論。

### 三、泳池設備維修案

106.3.10 泳池設備檢查，故障設備如以下所述：

1. 大泳池循環馬達故障\*1。
2. 大小水管有滲水。
3. 加藥機\*3 故障。
4. 過濾器石英砂需更換。
5. 過濾器壓力錶故障\*1。

決議：1. 泳池設備維修決議由長勝電機承包(會辦完成)。

2. 遮陽網損壞更換，由永漢天幕承包(會辦完成)。

### 四、B、D、E 棟排煙窗更新工程

1. A 棟排煙窗於 106.1 月初完成。
2. B、D、E 棟以請名越重新報價，昶年欣原報價不變每棟 341250 元整(含稅)三棟 1023750 元整。
3. 預算超過管委會權責是否送本次區分所有權人會議表決？

決議：因預算超過管委會權限，本案送交區分所有權人會議討論。

### 五、鴻億地下室防水工程(五年保固)

1. 3 號污水排放處旁整面牆壁(工程完工牆面已重新補強油漆)。
2. 迴轉區上方

3. 8 號平面車位上方

4. 20 號平面車位上方

5. 56 號機械車位旁

6. 泳池第三根柱子(及地下室 58 號機械車位旁)及池邊(持續監控中)

7. 92 號機械車位上方(新增)

8. 地下室全面監控持續中

#### 六、名越消防改善工程

1. 105.12/6 開始大樓消防改善(名越)。

2. 106.1.6 消防改善工程全部完成。

3. 106.3.3 消防局消防安檢複檢，合格。

#### 七、D 棟頂樓磁磚翹起工程

1. D 棟頂樓空心磁磚，容易引起滲水。經查有三處磁磚空心及民 106.2.11 地震影響，ABDE 棟一樓至十四樓裂縫修補。

2. 已請四家公司勘查(必剋漏、雨多填、百邑、鴻億)。僅有百邑及鴻億報價會辦中。

#### 八、中庭燈維修

1. 管委會 2 月決議重新找新廠商。

2. 社區水電商魏先生、鴻億水電已勘查未報價。

3. 魏先生 3/21 再次來勘查，報價後會辦中。

#### 肆、總幹事工作報告：

一、地下室鼓風機風管修復已於 106.3.3 修復完成，汗水機房正常運作中，因久未運轉臭氣上升，大約要一個月後好菌升成臭味才會下降，期間尚需配合頂樓鼓風機作用方能完整。

二、頂樓管道間排煙設備，管委會上次會議決議已同意試作乙座，但未擇那棟先做？

頂樓排煙工程有二家報價(運作馬達不同)審核中。

決議：1. 請二家廠商提供排風馬達規格說明，以利委員會審核。

2. 請就 ABDE 棟 39 座管道間排煙設備進行整體估價中，報價後送委員會審核。

#### 三、資源回收室使用問題

1. 資源回收室已加裝監視器、照明設備、喇叭。
2. 住戶反映資源回收室星期日原開放時間為 18:00 時，是否可提早？
3. 亂丟垃圾住戶勸導不聽將公告影像。

決議：1. 不聽勸導之住戶將節錄影像公告之。

2. 星期日開放時間提早至 16:00 開始。

#### 四、66-73 機械車台維修問題

1. 原 66-73 機械車台因多年漏水損壞不堪使用。
2. 目前漏水處已全部修復完成，應可開始規劃修理 66-73 號車台。

決議：1. 因固定車台，須向市政府申請建築物變更使用，手續繁雜，不符社區期望，本案停止。

2. 恢復原來移動式車台，修理費用超過百萬以上，不符經濟效益，不建議使用本案。

3. 現狀保存加蓋保護安全措施，防止人員跌落，比較美觀，費用較少？

將本案提交區分所有權人會議討論。

#### 五、106.02.11 地震影響(5.6 級)

1. 地下室滲水地區均已處理完成，泳池下方尚在觀察中。

2. 各棟 1 樓至 14 樓裂縫處已請廠商評估報價中。(雨多填、百邑、必剋漏、鴻億)

決議：各棟裂縫修補工程，已經估價完成目前會辦中。

#### 六、106 年機車位抽籤(218 位)

106.3.25(六)09:30 抽機車位

#### 七、#1#2 號車位前滲水

觀察一個月前面已無滲水。

#### 八、兒童遊樂器材損壞

兒童遊樂區木製樓梯損壞，遊樂設施樓梯老舊是否可更新？

鴻億於 3/21 已勘查報價中進行維修更新。

#### 九、126-140 機械車位恢復

3/21 日顯將馬達及控制面板裝設完成，經試用可正常使用。

決議：1. 126-140 車位經測試後可正常使用，及依本社區機械式車台管理

辦法執行，並告知承租住戶如再有滲水情形，要維護時須將車

位移出，管委會退回其剩餘租金，承租戶不得有任何異議或請

求賠償。

2. 再檢查 138 號車位是否正常，確認其安全後再行開放使用。

伍、提案討論：

一、各棟頂樓管道間排風討論。

提案人：管委會

說明：(一)、社區有多位住戶反應浴室出來有二手菸味及沼氣味，影響住戶身體，肺部呼吸道健康。

(二)、沼氣味道來自地下室污水池，目前管委會已修好污水機房管道，空氣可正常送進沉澱池中，陸續維修污水池中電力系統、柱托、馬達及各棟頂樓管道間排風設備，屆時將可改善每棟之異味。

決議：

- 一、污水池電力系統已發包完成，請廠商儘快施工。另請污水廠商開始檢查污水池中馬達及柱托是否正常。
- 二、各棟頂樓管道間排煙設備總計 39 座，請參加投標廠商提供排風扇馬達規格以利委員會審查，後續工程發包施工。

二、游泳池開放及測試報告討論。

提案人：管委會

說明：泳池開放預訂 4 月中旬開放使用，因 2/11 地震影響造成池下多處滲水

，故影響泳池開放時間。目前已請鴻億緊急處理，泳池下方滲水已有

改善，待全部處理完成後將建議開放泳池使用。

決議：有關泳池部分及設備於5月前儘快修理完成，完成後即可開放使用。

### 三、泳池設備維修討論。

提案人：管委會

說明：2/10 泳池設備商檢查發現設備有多處損壞，設備損壞如下：

1. 大泳池循環馬達故障\*1。
2. 大小水管有滲水。
3. 加藥機\*3 故障。
4. 過濾器石英砂需更換。
5. 過濾器壓力錶故障\*1。

決議：1. 泳池設備維修已完成發包待最後 SPA 池熱水部分，委員會會辦後再請廠商施工。

2. 泳池上方遮陽網已發包可請廠商開始施工。

### 四、區分所有權人會議日期討論。

提案人：管委會

說明：第十一屆區分所有權人會議日期及議題須儘早決定，以利後續作業。

決議：1. 第十一屆區分所有權人會議訂於 106 年 5 月 20 日(六)下午 13:30 開始，請管理室開始準備有關區分所有權會議一切事宜。

2. 請所有委員提報區分所有權人會議議題至總幹事處，總幹事彙整後以會辦單會辦所有委員後將議題加入區分所有權人會議。

### 陸、臨時動議。

(一)、社區 LED 各式燈具損壞保固事宜。 提案人：總幹事

說明：配合廠商一欣消防，對於損壞之 LED 燈泡或燈管更換進度緩慢，配合度不佳。

決議：函文：市政府配合單位及公共工程委員會告知該公司惡行，將其列入政府不歡迎企業名單，以免影響其他大樓。

(二)、環保局一般廢棄物管理科於 3/20、3/22 來社區檢查社區垃圾分類情形。

提案人：總幹事

說明：1. 環保局檢查人員告知抽樣檢查之垃圾袋都不合格，請宣導住戶垃圾分類要確實，爾後每三個月都會不定期破袋檢查，如發現袋內不合格未分類，有個資開罰個人，無個資開罰管委會，罰金1200-6000 元不等，請住戶一定要確實做好垃圾分類。

決議：1. 立即公告住戶垃圾分類之重要性。

2. 如開罰至管委會，管委會將開始蒐證，以免損害到社區公共利益，影響眾人權益。

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](http://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 106/3/23

公告  
陳正昌  
10603241630