

桂花鄉大樓第十一屆 107 年 04 月份管委會會議記錄

日期：107 年 04 月 11 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：玖盛楊經理、名越蔡老闆

B 棟周小姐、D 棟蔡小姐

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(五年保固中)。

二、B 棟地下室揚水馬達運轉噪音改善工程名越 3/14 完成改善工程。

三、機械式停車位租賃合約，已依 3/17 委員會決議辦理，機械車位有 175 個車位，已承租 153 位，已簽約 152 位，剩 169 號車位為 D-6-1(準備退租)本案完成。

四、化糞池抽取工程於 3/23、3/24 施工完成。

五、汙水系統調整池之調整泵故障，白鐵著托架施工完成，故障之調整泵已脫離，待新調整泵購置後即可裝上。。

六、汙水機房加藥機故障，在汙水處理人員王先生維修後恢復正常。

七、資源回收室擋車架被 D 棟住戶撞壞，該戶有疑問要申訴。

說明：略。

決議：1. 請該住戶依其專業，恢復擋車架原狀。

2. 因玖盛保全公司贈送三副擋車架，暫以替代，原擋車架待修復後放置倉庫備用。

八、3/24 完成機車位抽籤。

九、E 棟揚水馬達白鐵水管生鏽更新，會辦中。

決議：再行與廠商議價後，另行會辦。

十、D2-5 棟住戶反應冷氣排水管堵塞，3/9 請包通公司處理，無法打通。

決議：再與該戶溝通，是否另架明管疏通冷氣水。

十一社區圖書室住戶家教教學是否可以使用？

決議：1. 出席委員 8 位(8 票)同意，家教(陪讀)不得使用閱覽室教學，因為閱覽

室僅供住戶在此閱覽書籍，不得移作他用。社區所有公共用電插座(屬公電)住戶不得隨意使用(會有竊電之違法行為)。

2. 原桂花鄉社區圖書室使用規則修訂為桂花鄉社區閱覽室使用規則。

3. 上述決議內容，增修訂至新閱覽室管理辦法內，會辦所有委員同意後，公告實施。

十二、男女三溫暖二台蒸氣機故障，3/13 維修完成，正常使用中。

肆、總幹事工作報告：

一、樓大庭前花園內，消防手動開關線路遭樹枝侵入造成異常，本案完成。

二、E 樓住戶反應掛號未通知住戶領取，經查該掛號信為其小孩名字，很重要之信件，因無小孩電號號碼，因此電腦沒有發簡訊，組長也未貼單告知。

決議：請玖盛保全及總幹事查詢清楚，整個掛號通知流程是否有問題？發現問題

即刻改善，並通知住戶有重要信件時，請主動每日洽詢櫃檯，以免遺漏，造成困擾。

三、B棟住戶租用VIP E辦PARTY，又帶十幾位朋友入內慶生，飲酒作樂，無視規定，後查VIP室使用規定，沒有罰則，全部是勸導性質之標語。

決議：1. 請玖盛保全嚴格門禁管制，依規定辦理會客登記。

2. 清查VIP室租賃管理辦法規定，如違反規定另增驅逐條款。另增之規定，會辦所有委員同意後，公告實施。

四、健身房跑步機2台故障。

說明：已電請跑步機廠商維修，2台跑步機同型號，廠商稱零件已不生產品，目前有一部為按鍵損害，可以使用。另一部為馬達損壞，目前找二手零件，可以勉強使用，但有住戶反應跑起來沒安全感建議更新。

決議：1. 請洽原廠商依原規格進行報價。

2. 本次採購之跑步機需專業規格非家庭式。

五、因環保局罰款，爾後有關汙水所有檢查現場嚴格督導。

說明：1. 因社區汙水處理人員之申報延誤罰款，環保局稱：爾後社區有關環保檢查均會現場嚴格督導，影響水證申請及每半年汙水水質檢查。

2. 3/27環保局蒞臨社區採水檢查。

決議：爾後請保全公司申報汙水處理人員時，請嚴加注意。

六、B棟揚水馬達噪音、震動改善工程。

說明：名越蔡老闆稱：B棟一樓住戶反映，地下室揚水馬達噪音震動仍有影響其生活作息。所以需更換潛式揚水馬達一具，改善B棟馬達噪音及震動。

決議：1. 因揚水馬達屬社區公共財產，無故障不得隨意更換。

2. 請該住戶柯先生簽訂協議書，內容為：(1)更換新的潛式揚水馬達一具後，如貴戶認為噪音有改善，已不會影響貴戶睡眠，則其更新工程費用由管委會支付。(2)如潛式揚水馬達更新後，噪音、震動沒有改善，其更新施工費用，請貴戶自行支付。

3. 出席委員表決如下：5票同意以協議書內容方式處理本案。
3票反對。

七、A棟住戶建議增購基本重量訓練器材。

說明：1. 10kg、12kg、15kg、20kg、30kg啞鈴各一副，舉重床架。

2. 標準長槓+(20kg槓片*2、30kg槓片*2、10kg槓片*2、5kg槓片*2)；大腿踢蹬機*1，複合滑輪機*1，彈力繩6條，藥球3kg*1、5kg*1。

決議：1. 健身房空間太小，沒有地方可再放置訓練器材。

2. 部份器材(如啞鈴、彈力繩)容易丟失，不易控管。
3. 重量訓練需有專業教練，否則容易發生意外。
4. 健身房已有一複合式重量訓練機，不須另外購置。

八、消防總機備用電池故障，名越 3/23 修護完成。

九、3/24(六)完成抽機車位，4/1 機車位更換完成。

十、第十二屆區分所有權人會議議程討論。

決議：1. 依第十一屆區分所有權人會議程序辦理。

2. 107.6.2 舉辦第十二屆區分所有權人會議，如因人數未達開會標準，於 107.6.9 召集第二次區分所有權人會議。

十一、櫃檯 F 監視系統硬碟容量不夠，增加為 4T 容量。監視系統目前僅能存檔一星期，需增加為一個月。旭瑒擇日施工。

十二、4/9 水池水塔清洗完成，早上 5 點關水池進水閥，上午清洗時發現水量尚有 2/3，剩餘太多。建議早上 2 點關進水閥。

決議：通知各組組長，原關水時間早上 5 點改為早上 2 點關閉 ABDE 棟水源。

十三、兒童池旁小鐵門隔板，4/8 兒童遊樂區有兩歲小孩從小鐵門縫隙爬入兒童池旁，媽媽在旁邊滑手機未注意，有可能會掉入兒童池發生意外。幸而後哨王文俊先生發現後趕快將小孩抱出，後再用珍珠板鑲住鐵門下方，防止小小孩由此進入。

決議：請玖盛保全辦理獎勵。

十四、B 棟住戶反應社區蚊蟲太多，建議噴藥防止登革熱。經洽里長 3 月已噴藥，再洽玖盛保全安排本月 4/13(五)噴藥。

伍、提案討論：

一、各棟中間樓層避難設備緩降機故障維修討論。 提案人：管委會

說明：1. 避難設備緩降機 2 樓~10 樓都有一部，經 E 棟 住戶反映，設備已有損壞，固定架生鏽，3/16 名越保養檢查確認已損壞無法使用，影響住戶安全。

2. 是否全面檢查避難設備？

3. 名越報價緩降機新品 4000 元整，固定架除鏽 800 元整，合計 4800 元整。

決議：1. 本案先請各棟 2 樓~10 樓間有放置避難設備緩降機之住戶，自我檢視避難設備是否損壞，並請其至櫃檯登記，已利後續維修作業。

2. 請名越提供各棟避難設備位置平面圖。

3. 另外洽詢其他廠商請其報價後會辦各委員。

二、第十二屆區分所有權人會議提案討論。

提案人：管委會

提案一：1. 管委會因執行社區公共事務，發生法律訴訟，當勝訴或不起訴處分，其訴訟費用：「于 103.6.24 第八屆區分所有權人會議通過，由管理委員會支應，上限六萬元。但對住戶提告或委員間互告，均不適用本條款」。為因應日後糾紛日益增多，管理委員如因社區事務涉及訴訟，

如無實質保護，將降低擔任委員意願，造成委員會運作不正常，直接影響社區一切事務，亦會造成所有住戶不便。故擬修正為管理委員執行社區公共事務時，不管是被告或提告所產生之訴訟費用，均由管理委員會實支實付。

2. 如管委會勝訴或獲不起訴處分，為還其清白，故需提出名譽損壞或其他訴訟，其訴訟費用亦應由社區管理基金支應，如民事求償勝訴，賠償金額全數捐出供社區管理基金使用。

說明：略。

決議：本案出席委員 7 票同意於第十二屆區分所有權人會議時提案討論。

提案二：因應社區部份住戶或承租戶，生活習慣不同，造成社區負擔，痛苦指數增加，當事件發生時，僅能道德勸說管委會及管理室無法有效管理。針對問題住戶或承租戶(含房東)，當造成社區管理負擔時，又久勸不聽，沒有改善，擬增加其責任懲罰，提高管理費由每坪 45 元提高至 90 元(增加 50 元)，三個月後仍未改善再增加至每坪 145 元(增加 100 元，如仍未改善以每坪 145 元管理費收取，直至改善為止。

說明：1. 懲罰性管理費對象為不守社區規約之住戶或承租戶(含房東)。

2. 評審委員會由現任管委會委員擔任。

3. 懲罰性管理費每期三個月，如有改善，即恢復每坪 45 元。

4. 總幹事或委員依事實呈報審核委員會審核無誤，開始執行。

5. 住戶或承租戶(含房東)不服懲罰，管委會可對其提起訴訟。

6. 管理室無法有效管理項目如下：

(1) 煙味、噪音、寵物吠叫聲。

(2) 暴力、感情等因素，造成其他住戶不安。

(3) 糾眾聚賭、吸毒。

案例 1：B 棟承租戶陳○虹，因感情因素，造成前男友到社區騷擾社，報警警察只能請他離開社區，該男子持續打電話 119 稱社區火災，有人昏倒，導致消防隊大張旗鼓，消防車及救護車，跑到社區，造成社區住戶恐慌，以為發生大事。經管委會函文房東出面處理，才平息此事件。

案例 2：B 棟承租戶養狗，其叫聲擾鄰，經多次電告承租戶即房東均無法有效改善，最後告知要發存證信函上法院，房東要求其狗戴口罩，防止叫聲，但有時承租戶忘了為其狗戴口罩。

案例 3：E 棟承租戶開賭場，每日麻將聲、煙味，E 棟住戶左鄰右舍每晚都得忍受，經反應管理室，多次當面勸導及告知房東李小姐請其儘快改善，無效果。終有住戶報警處理，多次報警，承租戶終於提早搬出。

案例 4：E 棟承租戶一對年輕夫妻，三個小孩，夫妻均無工作，每日大吵大鬧，主委及文委員還告知社會局及愛心協會幫助該戶，社區有住戶也主動幫忙(提供米糧或副食品)。但均無法有效改善其生活，最後連房租都付不出來，其問題都告知房東，房東也無法處理。最後因房租問題搬出。

基於以上問題，層出不窮，房東要負全部責任，因為房東可以在租賃合約內註明：「不可養寵物、不要在浴室抽菸、賭博、吸毒等，危害社區之活動」。如此方能有一祥和的幸福社區。

決議：本案出席委員 7 票同意於第十二屆區分所有權人會議提案討論。

三、第 12 屆區分所有權人大會召開各項準備事宜。 提案人：管委會

說明：略。

決議：1. 依第十一屆區分所有權人會議程序辦理。

2. 107.6.2 舉辦第十二屆區分所有權人會議，如因人數未達開會標準，於 107.6.9 召集第二次區分所有權人會議。

3. 開會地點：大廳。

4. 第十二屆區分所有權人會議，一切事務依時程規定公告周知。

四、因應政府電價高漲，為節省社區公共用電，社區之公共設施如泳池、三溫暖、健身房等需用電之設備均應減少使用，以節省開支。提案人：管委會

說明：1. 社區公共設備老舊耗電，社區保全人力、教練、清潔等之服務費用均有增加，政府又不定時漲電價，上都增加了社區公共用電支出，間接或直接都影響社區住戶。

2. 為能有效供住戶方便使用社區公共設施，擬調漲管理費每坪增加 5 元，每坪為 50 元整，以平衡收支？

3. 或者在不調整管理費原則下，減少社區公共設施開放次數或時間？

決議：公共設施減少使用次數或時間，及調整管理費均攸關住戶權益，需送第十二屆區分所有權人會議提案討論。經出席委員 7 票同意列入第十二屆區分所有權人會議提案討論。

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 107/04/12

一、本次會議決議：社區閱覽室、俱樂部 VIP、跑步机等之決議事項，並門禁之加強等甚為重要，請改盛柯經理簽名並轉知各保全教培人員配合實施。

郭延廷 4/13

經理 柯德京 1114

二、社區閱覽室、VIP 等修正後使用辦法，請列入第十二屆區大會手冊。