

桂花鄉大樓第十屆 105 年 07 月份管委會會議記錄

日期：105 年 07 月 13 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：監察委員張財源

實到委員：陳正昌、郭姪姪、張財源、陳美琴、邱建暉、文長江、張權發、
林詩靜、黃端鳳

請假委員：無

應到人數：9 人 實到人數：9 人 未到委員：0 人

記錄：總幹事 劉少奎 列席人員：B 棟住戶張峰榮

先鋒保全李襄理鴻武

壹、主席宣布開會：實到 9 人。

貳、主席報告：超過半數，宣佈開會。推舉本次會議主席，經推舉過半數由監察委員張財源擔任本次會議主席。

參、總幹事工作報告：

1. 社區大廳前路燈桿電源外露及車道前邊溝旁柏油下陷，已請市政府處理恢復正常。
2. 大廳 10RT 冷氣及 VIP 室分離式冷氣維修保養招商，目前有鉅鋁、至誠、祥豪發三家廠商送估價單，已用會辦單送交委員會處理。
3. 社區園藝招商，景福及耕青已送報價單，綠岱及景星通知至社區現場會勘並報價，截至目前為止均未送估價單，持續追蹤處理。
4. 社區設置廢水專責人員，先鋒已派證照人員高建忠擔任，但尚未向市政府申報核備。市政府環保局李小姐告知，因水汙法修改具條件之社區大樓除設置廢水專責人員一名外，需增加代理人一名(無證照可，但具考試資格)，目前積極申報中。
5. D 棟 6-5 住戶借用俱樂部一樓事宜。

決議：a. 只要是社區住戶均可租用。

- b. 俱樂部一樓使用 4 小時內，每小時 300 元，超過 4 小以上以一天計算收費 1200 元(含空調設備費)。
 - c. 租用之住戶於使用完畢後須負責清潔、復原所租用之場地，經檢查後有公物被破壞，租用人需負責賠償。
 - d. 將管委會決議通知租用住戶，以上規定。
6. 男子三溫暖防水工程及社區頂樓無動力排風球防水工程招商，本日請兩多填及百邑二家公司於 7/13 管委會會議報告施工工法及報價。
7. 大亞污水處理公司於 7/7 檢社社區汙水設備法線問題如下：
- a. 沉澱池汙水泵 B 號機故障，影響汙水排放。
 - b. 調節池 B 號機故障，影響汙水排放。
 - c. D 棟頂樓鼓風機 2 台故障，影響沼氣排放。
 - d. 打氣機聯通管破裂，空氣無法進入汙水池內影響細菌分解。
- 決議：1. 以會辦單會辦各委員，請各委員表達意見。
2. 請總幹事盡速通知大亞報價處理。
8. 因應尼伯特颱風檢視全社區漏水點，漏水點如下所述：
- a. 大廳右側進冷氣機旁。
 - b. 平面車位 8、22 號前面上方。
 - c. 乒乓球室上方崁燈滴水，已請必剋漏處理。
 - d. 機械車位 119、42、215 號上方。
 - e. 地下室 3 號汙水排放池牆面。
 - f. A 棟 14-11 屋頂滲水及 E 棟 14-3 浴室上方滲水。
9. 住戶反映有小磁磚掉落，經查為社區頂樓周邊均有小磁磚，部分手摸就會脫落，因小磁磚重量輕，目前尚未發生危險，建請一起招商發包。
10. 台南市結構技師公會安全評估鑑定案，黃技師稱:鑑定報告完將會在 7 月底送達社區。
11. 機車道鐵捲門故障因涉及住戶進出及安全問題須盡速完成修護。
- 管委會決議：以會辦單盡快請各委員提供意見。
12. B 棟及 E 棟安全梯間 1-2 樓牆面破損未修護，7/13 兩多填已完成修護。
13. VIP 室訂金及收據問題，住戶反應訂金無收據及住戶退訂有時因時間久遠無任

何憑證容易衍生住戶之不信任問題。

決議：a. 爾後住戶預定 VIP 室，不再預收訂金，直接收取住宿金費用全額，並開立全額收據，如有要事未住房，說明理由，經管委會同意後全額退費。

b. 訂房收費後，未事前告知說明未進駐之理由，住戶停止其預訂 VIP 室 3 次之權利，住戶不得異議。

c. 以上列入 vip 住房規則並正式公告後開始執行。

14. A 棟 11-12 住戶，鐵門被打開，鎖頭被破壞，經查無財物損失，已報請警方處理。

決議：a. 請先鋒保全確實執行門禁管制、巡邏，外送人員查證要確實。

B 全面清查社區臨時卡、無效卡、外流卡。

c. 爾後外送人員及外客需用有相片之證件換取臨時卡，其他物品不可再換取臨時卡，如未帶證件請住戶自行下來帶客或取物，管理室不再放行。

D 以上 b、c 待管理室正式公告後開始執行。

肆、提案討論：

研討議題：

提案一. 男子三溫暖防水及各棟頂樓無動力排風球更新及防水工程、泳池防水工程工法討論案。 系提案人：管委會

說明：(一)兩多填工法

A. 男子三溫暖防水工法說明：

1. 浴室牆面磁磚拆除見底 180cm 之下。
2. 防水層 5 層。
3. 浴室磁磚建材+貼工(壁 20*20、地 20*20)不混搭。
4. 管路檢修。
5. 衛浴設備安裝工程(鏡子、馬桶、洗手台等)沿用舊設備。有三片鏡子及大面鏡子要更新。
6. 淋浴門拆裝。

B. A、B、D、E 棟頂樓無動力排風球防水工程說明：(排風球*32、管路間*40)

1. 素地作業：隆起部分表面之粉刷層磨除，油酯、灰塵、水份鬆動部分剝除。
2. 水泥強化劑(一道塗料)。
3. 裂縫補強玻璃纖維網。
4. 高黏度壓克力乳化術脂(單液型)兩道塗料。
5. 高份子防水隔熱彈性樹脂(單液型)兩道塗料。

C. 泳池防水工程：

不鏽鋼片焊接，鋼面完成後再貼磁磚，不鏽鋼材質另訂。

(二)、春宏工程工法：

A. 男子三溫暖防水工法說明：

1. 整間磁磚打除，2 次防水底漆。
2. 沙、水泥、鎖露寶抹平牆壁及地面。
3. 金絲猴防水底漆。
4. 貼磁磚、安裝蓮蓬頭、3K 鏡子。

B. A、B、D、E 棟頂樓無動力排風球防水工程說明：(排風球*40、管路間*40 依實際數量計算)

1. 舊通風孔拆除換新，再以矽利康填滿。
2. 頂樓防水每一維修孔全部以金絲猴底漆作 2 次底漆防水。
3. 維修孔外 30 公分內一樣以金絲猴底漆作 2 次防水，金絲猴面七 2 次防水。

決議:因工程項目繁多，待招商完成後再作細項討論，如此方符合社區招商規範。

提案二. 社區舉辦中元普渡相關事宜討論案。提案人：管委會

說明:因中元普渡時間將至須盡早預訂普渡用之帳篷、方圓桌等物品，故請管委會盡速決定中元普渡日期，以利後續作業。

決議:1. 總幹事負責所有中元普渡作業適宜，並請保全、清潔、事務小姐全力配合。
2. 社區中元普渡時間訂於 105.8.20(六)舉行，請社區住戶注意公告時間，共同參與。

3. 所有採購物品請總幹事依往年慣例執行。

伍. 臨時動議。

一：有關社區電力箱更新案。

提案人：陳正昌 附議人：郭姪姪

說明：據查往年電力公司更換大樓電力箱僅 3 座，依社區大樓有 ABDE4 棟因此應有 4 座電力箱供大樓依區使用，為何僅更換 3 座電力箱。

決議：請總幹事向電力公司查明是何原因更換 3 座，如有缺失請電力公司盡速更新。

二：有關社區電梯安全係數檢查及發電機檢查乙案。

提案人：郭姪姪 附議人：陳正昌

說明：社區大樓電梯使用多年，需做電梯安全檢查，以確保住戶安全使用之權益。

決議：請社區合約商台灣三菱電梯公司執行電梯安全細項檢查、明越消防公司就本社區發電機請專人深度檢查。

三、桌球室桌球桌損壞乙案。

提案人：郭姪姪 附議人：文長江

說明：桌球室球桌面損壞，目前無法使用，需維修或重新購置新桌乙案。

決議：請總幹事洽詢桌面是否可維修，金額多少，如不能維修，新品價格？收集後呈報委員會辦理。

四、D 棟住戶張先生及 E 棟住戶馮先生 105.7.13 意見反應單乙案。

說明：依據張先生及馮先生反應單內容說明如下：

(一)、馮先生建議事項：將對第 6 屆主委劉必成和監委張權發等【在支付憑證簽名委員】向法院提訴民. 刑事責敬請參會委員仲裁

決議：1. 管委會無仲裁權力，仲裁部分請向市政府提出。

2. 管委會協調之結果告知當事人，如當事人無法接受，請依法行事。

(二)、張先生申訴建議事項：

1. 對於第 10 屆【105 年第二次區分所有權人大會將以不合開會程序向法院申請判決會議和所有決議無效之訴】

2. 詳如附件。

3. 詳如附件。

決議：1. 管委會依公寓大廈管理條例條僅可協調住戶，並無仲裁權力。

2. 張先生上述申訴建議事項，委員會曾有多次溝通協調，如仍有不滿意的地方，可向公證單位申請仲裁，以釐清事情真相。

陸. 主席結論：第十屆委員於7月1日開始作業，期望各委員同心協力，守望相助，讓社區事務順利運作，共同創造美好的明天。

祝大家身體健康，平安快樂。

桂花鄉大樓管理委員會 敬上 105/07/13

請公告！

陳正昌

1050718510

附件

TO-105 年 07 月份委員會議召集人陳正昌主委

奉主委之命欲例席旁聽和伸訴區分所有權人或住戶建議事項必先填寫意見反應單. 以供召集人安排會後時間. 伸訴建議事項等....

馮先生伸訴建議事項

將對第 6 屆主委劉必成和監委張權發等[在支付憑証簽名委員]向法院提訴民. 刑事責敬請參會委員仲裁

張先生伸訴建議事項

1- 對對於第 10 屆[105 年第二次區分所有權人大會將以不合開會程序向法院申請判決會議和所有決議無效之訴

2- 對本屆副主委郭姪姪女士[第 6.7.8 屆管委會主委]不遵照公寓大廈管理條例和桂花鄉大廈管理組織規約和章程[管理委員會主任委員有任期限制[二任]. 並且不理會市政府公函. 繼續留任第 8 屆主任委員本人將以背信罪向法院告發郭姪姪女士背信刑責. 並依政府所定刑責繳交刑款. 敬請參會委員仲裁.

3. 前管委會委員林日東欲以存證信件給現任主委陳正昌先生等 4 位住戶擬以私自佔用公用空間並求償賠償款--給桂花鄉管委會. 依據陳主委所言這事件已於

99 年度 5 月份管理委會會議決議案解決了. 敬請參會委員查明真象後並予仲裁. 以還

這些住戶清白