

桂花鄉社區管理委員會 109 年 5 月份委員會議記錄

開會時間：109 年 5 月 13 日下午 19 時 30 分

開會地點：二樓電腦室

出席委員：王台英、張財源、蔡碧玲、文長江、陳秋桐
陳美琴、郭淑靜、蘇伯青

請假委員：郭姪姪

列席人員：奇星公司/蔣仁瑞，玖盛保全 柯副總經理

主席：王台英

紀錄：玖盛保全 華英傑

壹、主席報告：

本次月會為奇星公司對社區網路建置和弱電系統提出維運工作報告。

貳、奇星公司；社區光纖網路建置及弱電系統維護工作報告。

本次說明報告後委員會決議；同意社區型網路非為寡佔經營，奇星的系統亦能給予住戶不同選擇和更優渥的方案回饋。

參、上次會議決議事項執行情形：

一、區大會議時程討論及提案蒐集。

決議：1. 經委員會表決通過將區權會議暫定於 8/1、8/15 日實施。
2. 即起可先行提案蒐集，並歡迎住戶提案。而欲參選委員者七月起辦理登記。

二、走道鞋櫃雜物及室內煙味外洩問題討論。

決議：1. 限期改善，逾期拍照存證並副本函送工務局使用管理科，據以作為檢查和開罰依據。
2. 住戶反映抽菸問題到場開單糾正，禁菸問題提交區權會議討論。
3. 依 108 年 05 月 25 日第十三屆區分所有權人會議；為提升本社區生活品質，嚴格執行「公寓大廈管理條例」第 16 條議案通過，及 107/06/23 臨時區權會可予增加管理費懲罰責任懲罰為提高管理費壹期(三個月)由每坪 45 元提高至 95 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)，直至改善為止。

三、俱樂部開放時間是否修訂。

決議：本案委員會投票決議；週六和週日桌球室和圖書室增闢開放時間為上午九點至十二點。

四、一樓大廳攤商市集影響公眾行進動線及妨害區域空間之權利。

決議：本案亦有住戶有購物方便性的需求，且承租攤商亦有清潔費的回饋且仍保留 1.2 米以上的路線寬度，經委員會表決通過仍維持攤商市集以服務社區。

五、頂樓 B 棟曬衣設置有限，建請增設以利使用。

決議：經委員會投票決議；同意 B 棟增設曬衣裝置且已於 5/16 完成。

六、VIP 室是否能開放讓居家檢疫的人使用。

決議：本案委員會投票決議；可提供住戶居家檢疫使用。其相關配合事項：1. 須為住戶或承租戶 2. 餐點及廢棄物由家屬自行處理 3. 十四天以後原管理中心提供的寢具將予丟棄，或交由家屬自行處置 4. 該房間的第一道清潔工作由家屬負責，而第二道的清潔工作再由清潔人員處理。

七、住戶於餐廳上課，是否能以剪卡方式使用。

決議：本案委員會表決通過可剪卡使用且點數無使用效期的限制。

八、本有關新住戶入住時簽訂的住戶守則因部分不合時宜，有修訂的必要。

決議：本案委員會投票決議；住戶守則修訂後公告實施。

九、五月至九月假日/週六、日九點至十二點泳池開放乙案是否仍然實施。

決議：本案委員會投票決議暫不予實施。

肆、管理中心工作報告：

1. 4/1 日 嘉瑋公司四月第一次/消防機電保養維護。
2. 4/2 日 花圃中庭兒童節畫糖活動。
3. 4/6 日 年度消防安全檢查/復檢完成。
4. 4/10 日 社區各棟一樓安裝酒精噴霧器。
5. 4/10 日 俱樂部機房/配電箱脫落固定。
6. 4/16 日 嘉瑋公司四月第二次/消防機電保養維護
(E-9-1 區域火警受信機查修)。
7. 4/17 日 日顯公司機械車位保養維護。
8. 4/20 日 奇星公司社區 E 棟八樓 16 戶機房語音卡更換
(住戶端無受信振鈴)。
9. 4/21 日 A 棟 14F-11 管道間排煙風扇安裝測試。
10. 4/27 日 A 棟 1 號電梯緊急維修(無電力供應)。
11. 4/28 日 機車停車格#196~#202 重新規畫以利停車。

伍、提案討論

提案一：惡鄰條款的罰則討論(管委會提案)。

說明：目前規範查 107 年臨時區權會有相關罰則訂定。

決議：

1. 依區權會表決及決議事項辦理；可予增加管理費懲罰。其責任懲罰為提高管理費壹期(三個月)由每坪 45 元提高至 95 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)，直至改善為止。
2. 依公寓大廈管理條例第十六條第 2 項；住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、等妨礙出入又第四十九條；違反第十六條第 2 項處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得連續處罰。

提案二：俱樂部教練工作準則擬訂(文康委員提案)。

說明：宜擬訂工作準則以為遵循。

決議：訂立工作前/後及週檢查表，和工作規範視為工作準則並列

入工作交接。

提案三：會議記錄須加上提案討論人(安全委員提案)。

說明：宜表示對管委會提案負責及問題確立。

決議：本案委員會投票決議；同意列示至戶號，並以林小姐或王先生表示之。

提案四：各地下室加裝按壓式酒精噴霧消毒器(安全委員提案)。

說明：是否比照各棟一樓設置酒精噴霧器。

決議：因酒精具易燃性，和揮發性須考量其通風，故不同意設置。

陸、臨時動議：

提案一：一樓大廳冷氣開放時段修訂(管委員會提案)。

說明：108/06 委員會訂；溫度超過 30 度，上午 10:00~16:00、下午 18:00~22:00 可開啟冷氣。

決議：本案委員會討論決議；當室溫高於 28 度同意 10:00 至 21:00 可開啟冷氣並搭配電風扇使用，待室內稍涼時即輪替使用，另後哨人員當室外溫度低於 25 度時即行通知管理中心暫停冷氣使用，以達節電目的。

提案二：因配合地下室機械車位#68 號滴水檢修其管路與大泳池有關須配合放水以避免換管時洩漏(管委會提案)。

說明：為避免更換水管時池水洩漏同時藉此時機清洗池壁和池底提請討論。

決議：本案委員會討論決議；先試行以較省經費及容易施作的防漏補針劑的方式施工，藉以評斷其效果再行檢討。

提案三：住戶燒香祭祀有影響社區安全疑慮並應為菸害防制法列管，需請管委會依管理條例第 16 條予以處置。(D-2-5 蔡先生提案)。

說明：菸害防制法為對菸品相關的專法規範，燃燒香的空氣品質問題自有空污法所規範。且香類製品與其管理條例第 16 條指

為污染物、惡臭物質實為不恰當。

決議：本案委員會討論決議；管委會自當給予口頭勸導，若其濃度超標該住戶有權利可依空污法檢舉或請環保局施以檢測。

提案四：E棟防火走道遮陽板修繕問題(E-1-3 林小姐提案)。

說明：走道後巷遮陽板是否由管委會負責修繕。

決議：該位置經 107/06/23 區權會表決同意列入“約定專用”：是指公寓大廈的共用部分經所有住戶約定，供特定區分所有權人使用的部分，例如：大樓的某空地原本可供大家使用，但經過住戶約定只讓某特定人或住戶使用，如地下室車位，一樓前院或地下室。

本案委員會討論決議；依據公寓大廈管理條例第十條之規定：專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。

提案五：D棟共同走道鞋櫃設置問題(D-14-3 蕭小姐提案)。

說明：1. 該住戶指利用走廊梁柱與住家大門的內凹空間設置鞋櫃，且認為完全沒有突出走道又完全不影響其他住戶的使用權益，希望管委會依不溯及既往原則處理。

2. 本案經詢問工務局/使用管理科：該佔用區域仍屬共同走廊，且亦難說服業管單位及執法單位成為法定專用部分。

決議：本案委員會討論決議；依法辦理，並予實施普檢，凡未按規定者將拍照存證公告並行文工務局使用管理科據以作為檢查和開罰依據。

柒、散會

桂花鄉社區管理委員會

主任委員 王台英