

新天地公寓大廈管理委員會第十一屆第十二次暨第十二屆第一次 臨時管理委員會會議記錄

日期：105年12月12日（星期一）

時間：19:30

地點：一樓防災中心

主席：主任委員 馮世吉

紀錄：總幹事 邵黎文

出席：應出席11人，實到11人。■：委員出席會議 □：委員未出席會議


■主委:馮世吉	■副主委:劉文男	■監委:許至凱	■財委:陳昭靜
■環保委員:陳輝龍	■安全委員:邱麗華	■文康委員:陳榮輝	■機電委員:金柏樺
■行政委員:黃思文	■襄財:曾國珍	■機電委員:江文發(金柏樺代理)	
列席:第十二屆委員,正弘外牆清洗廠商林先生			

壹、主席報告：

- 我在擔任社區委員前，原本就想有機會的話，想在社福機構當義工服務，本著義工初衷理念來當委員，所以我不支領委員出席費用，已請管理室將出席費 9,880 元(5,000 + 4,880)直接用在我指定為社區購買的設備上：B3 廁所全新馬桶，無線電話(管理室)，無煙環保金爐(社區)。
- 另外，幫社區建立 PC 版新天地社區文件網供住戶查閱歷屆(95 年至今)社區公開文件電子檔，今年由我負責更新維護，期盼之後管委會仍持續維護。
- 最後，在本屆最後一次例會，先行感謝各委員參與及付出到本月任期交接結束。

貳、管委會事務工作報告：

一、上次會議決議案執行情形：

	議 題	決 議 事 項	執 行 情 形	完 成	未 完
1	走廊玄關木牆變質，請刷漆保養案： 決議事項： 試刷 B 棟 4F 電梯口玄關(僅透明漆，先刷底色後刷透明漆)，效果不理想，因原底色退色不均，交由下屆委員再討論施工方式。 已查到 97 年 11 月 29 日公告，樓層走廊木料 1.2 公尺以上塗二級以上防火漆。 A 棟 20 樓住戶有重新整修樓層走廊木牆退色，整修後極為美觀，可供管委會參考施作方針。 第十二屆管理委員會議，將廠商資料準備完成不論是噴漆再擦或磨掉再擦，施工方式和報價準備完成再討論如何實行。 右方相片為 A 棟 20 樓整修後梯間木牆：				V

	<p>社區外牆清洗案： 決議事項： 經委員會討論：</p> <p>1)外牆清洗，廠商會順便修補掉落磁磚處。註：此項須加註於工程合約中。</p> <p>2)清洗外牆前-各樓層排煙窗(共有部分)請廠商先做檢查是否有窗框與外牆接合不良之空隙而需用矽利康先行補修，住戶玻璃窗框(私有部分)如已知有滲水或矽利康老化需廠商用矽利康先行補修及補強者，可向管理室登記，但施作需自費。</p> <p>3)清洗外牆過程中-住戶玻璃窗框(私有部分) 如發現滲水需廠商用矽利康補修，屆時請向管理室登記，於清洗外牆後請廠商另安排時間施作，施作亦需自費。註：此項須加註於工程合約中。</p> <p>5)預定外牆清洗施工期間會公告。</p> <p>6)另施工期間公告會持續更新至工程完畢為止，含每日已清洗牆面與次日預定清洗牆面。註：清洗牆面範圍須以平面圖標示，以利住戶一目了然。</p> <p>7)全部施工完畢，會出公告讓清洗不乾淨住戶登記，廠商會安排時間重洗，洗後管理中心驗收後才會付款給廠商。</p> <p>執行情形：</p> <p>管理室已整理出：1)上次洗外牆(102年6月)後至今管委會議紀錄有關提案需清洗外牆一併處理之決議；如第十屆第四次管委會議大門崗哨白色外牆須清洗。</p> <p>2)社區以前曾3次清洗外牆文件(報價，合約，付款，驗收，公告等)及本次洗外牆資料收集到專有檔案夾，以供未來洗外牆工程參考避免本次洗外牆工程須重頭到尾花極大時間制定 SOP。</p> <p>前後兩段施工，施工前先做排煙窗檢查修復，住家自行檢查，清洗中脫落磁磚修復，大面積範圍和漏水部份另外報價，以上內容寫在合約中。附加管理中心提供社區平面圖廠商確認施工範圍也列入合約中。</p> <p>第一版本合約環委、監委、機電(商場)委員、主委已審閱並提出遺漏及需補充項目，目前收到是第二版合約書，主委已審閱第二版，並提出其他數項需補充：諸如其中一項--工作人員每日開工前需向新天地社區管理中心人員(僅限總幹事或秘書)簽到，並與管理中心人員再次確認當日清洗進度，當日工作完畢，正弘工作人員亦需至管理中心簽到(僅向總幹事或秘書)，並報告當日實際清洗完成之進度...，清洗過程是否發現有窗戶滲漏水情形。</p> <p>因本次清洗外牆工程將由下屆管委會驗收，故請總幹事轉交工程合約予下屆主委與下屆環保委員共同審閱，如果對合約內容有疑慮，須請其在簽約前立即提出，以利本工程執行與驗收不會因為管委會委員換手而對工程合約有歧見。</p>				
2				V	
3	副主委提出消防主機高溫散熱案。	第九次會議討論共識決議通過。龍福報價，計1,140元，稅金另計5%。	目前龍福已在消防檢查缺失改善中，改善完畢後等消防複檢後，就會施作散熱案。	V	
4	B1車道增設ETC感應器案。	經第十一次例會決議由宥騰施作含主機一套。	11/16日已安排進場施工，車籍資料輸入，宥騰12/2、12/8、12/14日已掃描過三次，已出公告12/16日啟動eTag。	V	
5	(1)B1鐵捲門上方包覆箱變形案。 (2)安裝快速鐵捲門案	第十一次會議決議由灋基施作。	11/25日施作，已驗收。	V	

6	副主委提案大門外人行道常有車輛開上人行道改善案。	製作禁止進入標誌，請里長跟新店市公所申請設置警告標語。	新店公所尚未通知會勘時間。		V
---	--------------------------	-----------------------------	---------------	--	---

二、管理中心財務報告：

1. 尚待催收管理費金額合計：140,882 元（至 105 年 12 月 12 日止）

105/8 月 500 元(1 戶)	105/9 月 6,550 元(3 戶)	105/10 月 23,317 元(9 戶)	105/11 月 110,515(42 戶)
-----------------------	-------------------------	---------------------------	---------------------------

2. 105 年 12 月 10 日管理費結餘：2,455,833 元

中國信託帳戶：1,405,921 元。 玉山銀行帳戶：1,049,912 元。

3. 零用金：5,000 元。

4. 基金定存：12,001,673 元。

5. 合計總管理基金：14,462,506 元。

6. 105 年 10 月份 A 棟小公電費：21,683 元

105 年 10 月份 B 棟小公電費：16,859 元

參、管理中心各項事務工作報告：

01. 11/14 宥騰施作 ETC 案，完成後再安排時間做車籍資料輸入，再出公告。
02. 11/14 永大定期保養，液壓油到貨加入停車場左側電梯和商場右側兩部電梯。
03. 11/15 四樓冷卻水塔案到法院 15:30 去法院開至 18:21 結束回社區。
04. 11/16 總幹事和組長購買兩根木條自行更換四樓斷裂之區域，安全委員 11 月開會時所指出的另一旁斷裂區域也一併修復。
05. 11/17 通知正宏外牆清洗送合約書來除了之前要求的列入合約，下次來給他社區平面圖請他標示出他清洗範圍，也列入合約中
06. 11/19 1F 至 2F 電梯開跟關不能起動，永大電梯維修人員，初步認為門控馬達電路板損壞需更新，已電話連絡金委員。永大晚點會來維修。
07. 11/21 大台施作上次 B3 積水無法排出之情形，經檢查有另一處排水孔堵塞已打通，後面下雨在觀察是否還會積水。（通過之後有下雨測試目前正常）
08. 11/25 澧基施作防煙門變形修復和快速鐵捲門安裝 11/25 安裝完畢，已驗收。
09. 11/26 新天地召開第十二屆區分所有權人大會，12:50 分圓滿結束。
10. 11/30 文康委員確認公告內容和登記相關事宜，邀請函確認寄出。
11. 12/01 消防局年度消防檢查並開改善通知單。
12. 12/02 正宏先試洗一小部份，讓管委會比較差異，12/12 例會請廠商列席。
12/02 康盛公司比照去年贊助 12/17 聖誕音樂午宴卡拉 OK 伴唱。
12/02 龍福緊急修復 A 棟 B5 A 馬達脫管白鐵管破裂更換白鐵對接 2 吋半管。
13. 12/03 早上 B 棟電梯(靠近大廳的)皮帶斷了電梯門無法開啟需更新，已請永大

工程人員來緊急修復。

12/04 寄送聖誕音樂午餐宴，邀請函。

14. 12/05 商場 2 樓貼禁止抽菸警告標語。

15. 12/06 聖誕節社區布置，並向愛花園藝訂購 20 盆聖誕紅。

12/06 正弘跟主委討論修正後第二版清洗外牆合約內容，主委提出須增修項目。

16. 12/07 公告 12 屆區分所有權人會議記錄。

17. 12/11 文康委員和總幹事拜訪商家並送邀請函。

肆、議題討論：

一、籌畫社區歲末聯誼午茶饗宴

說明：一、文康委員依去年規劃 8 萬元經費安排各項餐宴事務(社區今年之資源回饋金社區收入約 4 萬餘元，管委會僅需再編列 4 萬元活動經費)，但因今年 3 月底申請 A/B 棟契約容量調降各 5 千瓦，A/B 棟合計 105/04 至 105/11 比去年同期(104/04 - 104/11)實際省下 83,686 元(預估一年 12 個月省下約 11 萬)，主委指示電費省下的錢，提撥 1 萬元到聯歡午宴活動經費讓活動更能靈活運用，所以今年預算為 9 萬元。

二、文康委員和總幹事拜訪商家並送邀請函。

三、總幹事須全程參與社區午宴活動，負責活動調度與場控。秘書可於需要人手時至 4 樓支援，支援時可以享用會場點心。保全與清潔人員則輪班至 4 樓會場當班，負責會場秩序安全與環境清潔維護，當班時亦可享用會場點心。

決議：委請文康委員規劃，並請第十一屆委員協助參與活動。

二、頒發出席率管理委員獎金事宜

說明：一、社區管理委員選舉辦法第九條：於任期一年度出席率達 80% 以上者，將發給 5 仟元出席費作為獎勵，符合獎勵規定委員共十位。統計本屆委員會議出席次數：主委(馮世吉)12 次、副主委(劉文男)12 次、監察委員(許至凱)12 次、財務委員(陳昭靜)12 次、襄助財委(曾國珍)11 次、機電委員(金國樺)12 次、機電委員(江文發)代理委託、行政委員(黃思文)12 次、安全委員(邱麗華)12 次、文康委員(陳榮輝)12 次、環保委員(陳輝龍)10 次；獎勵金額 50,000 元。

二、社區管理委員選舉辦法第十條第 3 項：年度出席委員會議全勤者(不含代理人員出席會議)可享有隔年免收該戶 2 個月管理費(不含停車管理費)，以資鼓勵。鼓勵金預計發放 43,162 元。

決議：一、會議現場請馮主委頒發 10 位委員 5 仟元出席費獎勵金，共 5 萬元。

二、符合全勤之委員共七位，依規定鼓勵金發放方式於隔年二月發放共

43,162 元。

三、各樓層樓梯間老舊樓層指示燈管汰換成 LED 指示燈。(主委提案)

- 說明：**1) 依第三次管理委員會決議辦理：調降小公電之契約容量各 5KW，並將電費節省部份用於汰換社區老舊照明設備。
- 2) 分析社區 3 年用電資料後，管理室 03/25 申請契約容量 A 棟調降至 40 千瓦(原 45 千瓦)，B 棟調降至 35 千瓦(原 40 千瓦)。因契約容量調整及今年 4 月起尖峰時間流動電費費率降價，合計 105/04 至 105/11 比去年同期(104/04 - 104/11)實際省下 83,686 元。(預估一年 12 個月省下約 11 萬)。

A 棟小公電(4月~11月) 實際省下 42,283元								
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
104年	28,254	26,471	24,995	30,068	28,686	30,252	28,219	25,259
105年	24,102	22,514	19,796	24,467	22,726	21,426	23,207	21,683
每月省	\$4,152	\$3,957	\$5,199	\$5,601	\$5,960	\$8,826	\$5,012	\$3,576

B 棟小公電(4月~11月) 實際省下 41,403元								
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
104年	23,645	21,818	21,397	27,138	25,172	27,123	24,515	21,767
105年	20,245	19,294	16,704	20,566	18,813	18,813	19,878	16,859
每月省	\$3,400	\$2,524	\$4,693	\$6,572	\$6,359	\$8,310	\$4,637	\$4,908

- 3) 各層樓梯間破舊樓層燈管指示燈：A 棟-20 盞，B 棟-24 盞。
以一度電 3 元計算，一盞燈管(T8) 20 瓦換成同樣尺寸 LED 燈 5 瓦，
年省 388 元。 44 盞全換，年省電費 17,107 元。



- 5) 破舊梯間緊急出口燈(T8)30 瓦，同樣大型尺寸 LED 燈 5.5 瓦，如更換同樣大型尺寸大型 8 盞(A 棟 5 盞，B 棟 3 盞)，年省電費 5,080 元。



決議：經委員共識決議：汰換所有破舊樓層燈管指示燈及梯間緊急出口燈，換成與原指示燈及緊急出口燈同尺寸 LED 燈型。

四、大門外花圃更新花草案

說明：請園藝規劃適合種植何種花草，能讓來往行人不坐至大理石花臺上，並製造垃圾。會前已和愛花園藝討論建議之花樹並報價。

決議：交由下屆管理委員會討論規劃。

伍、區大決議案：

一、增設 AED(心臟除顫器)案

說明：區大決議通過增設 AED，交由下屆委員會討論。

決議：交由第十二屆管委會討論，實行過程並公告。

二、1、有關本棟 1、2 樓商場地下一樓收費停車場，清潔安全管理

2、本棟消防系統常啟動誤報及餐廳方管理

說明：區大決議通過加強管理辦法，確實做到有效之管理。

決議：交由第十二屆管委會實行管理辦法。

陸、住戶意見反應案

一、依據本社區機車腳踏車管理辦法使用者付費

說明：提案人：今有住戶欠繳腳踏車管理費兩年，經管委會多次催繳，仍拒繳。為維護社區管理及公平正義原則，請管委會處理此戶霸佔行為。

管委會：已在今年 2/23 及 3/3 公告欠繳腳踏車照片，並於 4/4、11/7 遞交催繳單給住戶。

決議：經委員共識決議：依慣例，腳踏車登記及抽籤停放(106/01/01~106/12/31)需在本月公告，本屆管委會盡速公告；腳踏車如未登記且未繳年費 300 元，下屆管委會仍須依社區機車、腳踏車停車場及管理費收支管理辦法第四條收年費 300 元。因明年停放期間為下屆管委會管轄權，請下屆管委會於下次例會討論是否有其他較佳腳踏車管理方式。如需變更管理辦法規約，管委會如何先執行並須在區大提案，通過追認規約變更。註：管委會必須思考，萬一區大不通過追認規約變更案。

柒、臨時動議：(無)

捌、散會： 21：10

第十二屆第一次臨時管理委員會會議記錄

第 12 屆 11 位委員出席名單：

委員：廖大慶、委員：黃思文、委員：廖美雅、委員：蕭素惠、委員：陳泰源、

委員:張碧如、委員:林俊彥、委員:劉文男、委員:陳淑惠、委員:林惠滿、委員:金柏樺。

壹、推選第十二屆管理委員職務事宜

說明：依社區規約及管理委員選舉辦法—互推各委員職務。

目前已依規定填寫擔任管理委員委託書者有五位：27 號 1 樓江繆金照女士委託金柏樺先生、33 號 12-1 樓黃寶蓮小姐委託父親黃思文先生、33 號 16-1 樓王珮雯小姐委託母親王蕭素惠女士及 31 號 20-1 樓陳幸柔小姐委託丈夫陳泰源先生、35 號 16-1 劉邱牡丹女士委託丈夫劉文男先生。

第十一屆委員列席，會後當天晚上由新任委員召集臨時會，推舉分配各職司委員。

第十二屆推舉分配名單：

37 號 5- 1 樓	張 碧 如	主任委員
31 號 5 樓	廖 大 慶	副主任委員
35 號 9 樓	林 俊 彥	監察委員
37 號 20 樓	林 惠 滿	財務委員
33 號 16-1 樓	蕭 素 惠	襄財委員
27 號 1 樓	金 柏 樺	機電委員
31 號 20-1 樓	陳 泰 源	機電委員
33 號 12-1 樓	黃 思 文	行政委員
31 號 8-1 樓	廖 美 雅	安全委員
35 號 12-1 樓	陳 淑 惠	文康委員
35 號 16-1 樓	劉 文 男	環保委員

決議事項：

- 1、第12屆第一次例會訂於1月16日召開。
- 2、請總幹事備妥資料，以備月底辦理委員會交接事宜。

貳、散會： 21：45

參、下次開會時間：106 年 01 月 16 日（星期一）時間：19：30

主任委員 馮世吉

1. 本次會議記錄以 Email 寄給已登記之住戶信箱。
2. 歡迎其他有需要之住戶至管理中心登記 Email 信箱。