

新潤青峰第二屆管理委員會第二次社區事務討論會紀錄

壹、會議時間：110 年 9 月 12 日（星期日）19 時 30 分

貳、會議地點：C 棟 1 樓多功能才藝室

參、線上會議重播連結：<https://youtu.be/zLSHvOgQidY>

肆、討論事項：

確認前次會議紀錄：已確認

議題一：前次會議未了議題續辦情形說明

項次	議題名稱	辦理情形	列管方式
一	建商缺失項目及住戶反映事項	本週納入 10 項議題 ¹ ，先行取得基本資訊後提本次討論會說明。本議題持續辦理	繼續列管
二	比對真禾驗收報告與建商修繕情形	持續比對真禾驗收報告與建商修繕情形	繼續列管
		消防安檢事項報告，並將於 110 年 9 月 16 日與第一屆管委會會議時提出討論	繼續列管
		公用電費節能可行性說明（接任後本議題重新列管）	解除列管
		建商是否未依合約留設電動車充電電源等問題說明（本議題併項次一列管）	解除列管
三	資訊平台建置情形	水錘聲、漏水等問題之住戶資料反映平台（前次討論會後列管事項）	繼續列管
		倘有線上會議需求，擬運用 google meet 方式進行	解除列管
四	確認管委會交接清冊	於 110 年 9 月 6 日提供物業轉第一屆管委會，將於 110 年 9 月 16 日會議討論	解除列管
五	修正停車空間使用管理規定	改採全文修正方式處理，於下次會議前提出完整草案	繼續列管
六	監察報告及建議事項	採購辦法及招標程序（前次討論會後列管事項）	繼續列管
		確立社區公開事務說明原則，另社區預算及財報、吧檯、公設點數等事項請研擬並評估方案 ²	繼續列管

¹ 詳建商待解決議題彙整表

² 詳監察委員 2021.09.12 第二屆管理委員會建議事項

項次	議題名稱	辦理情形	列管方式
七	鄰近社區相關管理規範蒐集	持續蒐集	繼續列管
		安排與江翠北側重劃區（AB 區）社區管委會走訪交流（暫定 110 年 9 月 26 日）	繼續列管
八	財務監督管理辦法	針對前次討論部分修正內容	繼續列管
九	社區合作店家開發方式初步構想	未討論	繼續列管
十	與超商合作在大廳設置販賣機	依第一次討論會紀錄於後續會議專案討論（前次討論會後列管事項）	繼續列管

議題二：社區規劃與展望討論

說明：為打造社區整體願景與未來展望，以共同理念、生活服務、制度辦法、社區營造及社區硬體等 5 大項目，向下延伸目前社區所需處理之各項議題。惟考量所涉議題多元及龐雜，為使後續可有效集中力道優先針對社區安全與民生等重大議題處理，爰透過心智圖中已列議題或可增列者，於本次討論會中篩選急迫性。

決議：經討論後，共同理念項目增加 2 項子議題，生活服務項目增加 1 項子議題，社區硬體項目增加 2 項子議題（增加之子議題以外框表示）。各項目優先處理議題數量：共同理念 3 項、生活服務 3 項、制度辦法 6 項、社區硬體 9 項，篩選出之議題以黃底表示之。³

伍、臨時動議：

提案：預先排定未來例行會議時段

³ 詳社區規劃與展望心智圖

說 明：考量未來管委會除每月固定之例行會議外，勢必還需針對社區各項專案議題進行充分討論，另與物業、建商部分，亦有各式議題討論之必要。建議可先確定每月例行會議時段，並請各委員配合排開私人行程。

另社區目前仍有大量需處理之議題，各式議題需請各委員主動認領，提出具體且全面性作法與解決方案後，於例行會議、臨時會議或各式專案會議討論決定之。

決 議：由監委預排例行會議時段，供各委員討論後確定之，其餘臨時會議及專案會議等時段，則視需求即時安排。

陸、下次會議時間與地點：110 年 9 月 26 日（星期日）19 時 30 分；C 棟 1 樓多功能才藝室。

柒、散會：22:20

建商待解決議題彙整表

	建商待解決議題	進度	協商方向與辦法	備註
1	B1~B5、電梯 WiFi訊號(強波器)	尋找廠商中	http://www.andeli-tech.com/service.html	今網23.5W(109年)
2	健身房、多功能才藝室 WiFi訊號	與今網接洽中	多功能才藝室已允諾	
3	各出入口監視器	尋找廠商中	原廠商?目前主機port?	自行施作
4	車道鏡頭	尋找廠商中	https://reurl.cc/bnRxZ6	自行施作
5	花園地板瑕疵	已寫app	立即重新施作-補土(口頭詢問過邱主任)	
6	電梯頻繁故障	上任即發函		
7	汽車位預留充電樁B2F-73,73-1	待與建商會議		
8	磁磚外牆	待與建商會議	經由區權人會議投票通過要求建商重貼	發函
9	LOGO字樣	待與建商會議	經由區權人會議投票通過要求建商換回原樣式	發函
10	A1、C1、B1、B3、C7 外牆隔柵	待與建商會議	評估報價並報備	
11	全社區門弓	待與建商會議	一年內報修超過五次之門弓要求立即更換	
12	大廳與戶外磁磚髒汙	待與建商會議	無法清潔乾淨即更換	
13	地下室地面髒汙	待與建商會議	無法清潔乾淨即重新施作	
14	冷藏垃圾設備	待與建商會議	與建商協調施作或取得報價後交由區權會	30W
15	頂樓花園設計	待與建商會議	依照都審圖/DM施作	發函
16	漏水戶集結統計	第二階段	統整漏水戶之戶別清單	
17	水錘聲	第二階段	統整水錘聲之戶別清單	
18	陽台防風捲簾	第二階段	管委會收集款式交由(臨時)區權會投票定案	
19	機車停車格地墊	尋找廠商中	https://reurl.cc/l5dX3l	

【新潤青峰】
第二屆管理委員會 建議事項

報告人員：監察委員

報告時間：2021.09.12

致管委會各委員：

第二屆委員就任時間僅剩不到一個月，尚有以下議題請管委會進一步討論



1. 住戶意見處理

1) **屬管委會決策**: 目前社區意見處理方式主要透過今網 APP 提出，並由總幹事回覆，考量時間、效率因素下，如何回應住戶於 Line 群組的提問?

To Do→A) 規約、辦法明訂事項-管委會各委員都可以直接於 Line 群組回覆

B) 討論事件-由主委於 Line 群組表示，列入最近會議討論事項作決議

2) **屬生活大小事**: 總幹事、行政秘書是否加入 Line 群組?

To Do→建議待上任後請物業進行專案報告，再進一步請管委會討論



2. 社區財務情況

1) **新年度預算**: 依暫擬的財務監督管理辦法，須作社區財務預算

To Do→請財委於下次會議提出初版資料供管委會內部討論，明確說明社區收入、支出等結餘情況，讓住戶可以清楚瞭解

2) **出財報時間**: 按草擬辦法每月 15 號前向管委會呈上個月會計收支報告，並經管委會審議通過後公布；須約定至少提前一定期間編製完成且供管委會內部討論使用，另目前社區財報格式不易理解，請提出改善方式

To Do→建議請財委與物業、總幹事及第一屆財委討論後提出說明



3. 社區討論要項

1) **吧檯營運**: 社區共 334 戶，物業人力配置為總幹事、行政秘書、吧檯秘書各 1 名，但社區事務繁多，吧檯營運是否有必要?

To Do→社區事務在第一屆委員努力下，仍百廢待興、設備/設施都亟需改善，建議管委會先提升社區管理，並將吧檯秘書調整為行政秘書加強社區運作；待社區管理上軌道後，由財委評估吧檯營運可行性

2) **公設點數**: 健身房及兒童遊戲室屬社區既有公共設施，開放使用不排擠物業人力或僅暫用一點人力時間管理，於額外付費使用的情況下顯屬不合理，可提供一定公設點數應不影響社區財務情況

To Do→建議參考鄰近社區使用方式，每坪回饋一定點數使用(翠峰一坪兌換 20 點、柏克萊一坪兌換 10 點)

社區規劃與展望

共同理念

- 科技化、效率化
 - 建立社區溝通平台
 - 彙整住戶意見，處理進度與情形即時更新
 - 相關圖說契約合法公開，線上隨時查詢
- 法治化、制度化
 - 管委會依法令或相關規定處理社區事務，法治取代人治
 - 採購流程公開透明，以對社區最有利方式進行
- 公開透明、充分討論
 - 重大議題取得住戶意見，供管委會充分討論後再做決策
 - 共同問題由管委會彙整，一併要求建設公司改善
- 齊心精神、攜手努力
 - 建立各專業領域小組
 - 已成立空設檢驗智庫群
 - 建立獨立於管委會外之非正式任務型組織
 - 防火管理任務編組
 - 協助管委會會議進行之職務角色（如執行秘書、會議直播小編）

生活服務

- 活化公設及設備
 - 恢復公設點數制、公設活化
 - 社區收冷藏包裹可行性評估
- 優質物業
 - 社區大樓專業清潔公司選聘
 - 社區法律顧問
 - 車道保全站哨時間評估調整
 - 提升文書品質
 - 針對物業工作事項進行專案報告討論
- 公共空間管理
 - 確實執行停車空間管理
 - 規劃並嚴格取締雜物堆置情況（含停車空間）
 - 垃圾子母車清潔
 - 垃圾儲藏室使用情形改善
 - 一般垃圾
 - 資源回收垃圾
 - 監督洗車場夜間噪音之可能方式
 - 強化防疫措施

制度辦法

- 社區安全
 - 停車空間使用管理規範（含區權會通知之罰則規定）
 - 訪客進出社區規範
 - 防火安全門單向上鎖研議
 - 全通卡使用規範（禁止個人持有）
 - 社區公共機電空間管制規範
 - 社區菸害防制規範
- 健康環境
 - 一樓店面類型限制（區權會通過）
- 購物規範
 - 一般包裹、冷藏冷凍包裹之代收規範
- 其他規範
 - 節能電準則
 - 會議規範（含區權會通過之會議公開原則、代理規定）
 - 管委會組織章程（含區權會通過之請辭規定、管理委員費用減收規定）
 - 採購作業規範
 - 文書作業規範
 - 社區檔案管理規範
 - 資訊公開規範
 - 社區開放空間多功能使用規範（區權會通過）
 - 1樓店面使用社區垃圾儲藏室規範（區權會通過）
 - 設備、財產、物品清點及保管清冊建立
 - 其他法令規定應訂定之規範

社區營造

- 企劃社區課程
 - 由社區各領域專業人士組成多元課程，活絡公設使用並提高社區人與人間的互動
 - 企劃青峰假日特色吧台營運模式
- 社區加值福利
 - VIP小雞卡2.0
 - 企劃青峰廣場假日市集（區權會通過）
- 區域聯盟
 - 重劃區社區交流平台
 - 共同供應契約可行性
 - 各式社區交流活動

社區硬體

- 公設檢視
 - 改善B1垃圾間環境/評估垃圾冷藏設備
 - 各棟通道燈光
 - 門弓器
 - 頂樓空間
 - 全面檢驗消防安全設備（1100903消防檢查諸多問題須解決）
 - 全面檢驗機電硬體
 - 公設修繕、點交
 - 檢討改善社區公用電費過高問題
 - 明確安排社區年度維護保養計畫、制定SOP維護流程
 - 檔案存放空間
- 停車空間
 - 車道入口警示燈
 - 機車道地板止滑改良並增加汽車道標示及明亮度
 - B1停車位劃設及動線問題
- 便利空間
 - 門哨控制調整
 - 研議樓層梯廂加裝監視器
 - 提升地下室往大廳、頂樓等公共區域通行便利性
 - 電梯、大廳、多功能才藝室及地下室收訊問題處理
 - 電梯電子佈告欄
 - 物業辦公空間及硬體設備改善
 - 大廳設置智販機可行性（區權會通過）
 - 外牆磁磚修繕議題（區權會通過）
 - 社區LOGO議題（區權會通過）
- 重大議題
 - 雨遮格柵問題