

中興馥社區

第七屆第二次管理委員會會議記錄

中興馥社區管理委員會
中華民國107年04月26日

中興馥社區

第七屆第二次管理委會會議記錄

日期：107 年 4 月 26 日（星期四）

時間：下午 20:00-21:00 時

地點：社區 13F 會議室

主席：熊主任委員 宗紳先生

記錄：社區主任 李慶楓

出席人員：出席人數應到 5 人，實到 4 人，詳如【簽到表】

列席人員：東鼎保全 沈副理、東鼎保全 唐督導。

壹、主席報告：(略)

貳、上次會議決議案執行情形：

項次	決 議 事 項	執 行 情 形	備 註
1	外牆清洗事宜	外牆 LED 燈廠商報價，呈請管委會討論。	
2	健身中心跑步機增購案	已於 2 月份完成。	
3	發電機柴油更換案	將安排於 5 月 21 日更換柴油。	

參、服務中心工作報告：

一、社區概況：（資料統計日期至 107 年 4 月 20 日止）

總戶數	39 戶	現住戶	35 戶	空 戶	2 戶
		承租戶	2 戶	裝璜戶	1 戶

總戶數 39 戶，入住率 95%。

二、財務報告：（資料統計日期至 107 年 3 月 31 日止）

詳請參閱 3 月財務報表。

1. 管理費收繳情形：（至 107 年 3 月 31 日止）

收入明細	應收金額	實收金額	(上期預收金額)	(本期金額)	(預收金額)	備註
3 月份管理費	309,732 元	293,634 元	0 元	293,634 元	0 元	
(利息收入)	8,974 元					參閱(3 月份財報)

2. 目前財務狀況：(至 107 年 3 月 31 日止)

收 支	上期總結餘	\$ 11,706,888	結 餘 金 額	定期存款	\$ 11,000,000
	本期收入	\$ 300,221		銀行活存	\$ 740,079
	本期支出	\$ 267,030		零 用 金	\$ 20,000
	本期結餘	\$ 33,191		合 計	\$ 11,760,079
	公共基金(3 月 31 日)	\$ 11,000,000		實際可用餘額	\$ 11,760,079

肆、社區各項管理工作報行狀況：

(一)行政及公共事務：

- 03/20 行政事務→230 號 18 樓發出存證信函。
- 03/31 行政事務→定型化廠商保昇機械停車設備及尚宏石材維護保養合約續約。
- 04/19 行政事務→機械停車設備年度使用許可申請。
- 04/20 行政事務→電梯升降設備年度使用許可申請。
- 04/23 行政事務→230-5F 申請施工裝潢。

(二)機電設備維護及修繕：

- 03/05 永大電梯，例行性電梯維養(門拉開關測試、車廂振動性能調整)。
- 03/14 太古機電，例行性機電保養。(給水設備運轉測試正常)
- 03/16 保昇機械，例行性停車設備保養。
- 04/03 太古機電，例行性機電保養。(消防設備點檢、緊急發電機無載測試)。
- 04/03 太古機電，下水池極棒銹蝕更新。
- 04/11 永大電機，例行性電梯維養。
- 04/19 保昇機械，例行性停車設備保養。(車位定位微動開關檢查、上下升降導輪檢查、油壓缸油封檢測、運轉昇降測試正常)。

(三)園藝及環境維護：

- 03/22 社區勤務→社區周邊天花板清理。
- 04/03 社區勤務→加強停車空間整體清潔。
- 04/03 社區勤務→檢查上、下水塔、揚水泵浦狀況；電梯發電機室；消防機房室。
- 04/09 社區勤務→檢查外圍監控設備是否受風吹干擾與排除。
- 04/20 社區勤務→檢查消防機房、發電機室。
- 04/24 社區勤務→檢查頂樓排水系統是否順暢。

6. 04/24 社區勤務→檢查車道口排水溝是否順暢。
7. 04/24 社區勤務→大雨傾盆，檢查排水設施（頂樓排水孔、後花園排水孔）

伍、下月工作重點：

1. 清洗外牆工作事宜。

陸、議題討論：

議案一：清洗外牆事宜。

提案人： 管理中心

說明：外牆 LED 燈廠商報價，詳如附件一，呈請管委會討論。

辦法：如附件所示；在 5 家廠商報價中，燈輝照明公司所提供之樣品與原防水接頭相容，在溫度控制上明顯的不過熱，在考量室外所需耐高溫防水等條件，選擇相近與社區所需條件之廠商訂購為宜。

決議：依管委會會議決議，由燈輝照明公司提供社區所需之外牆照明燈。

另相較於上次洗外牆作業時，免費更換 10 支外牆燈，今年明顯多出 5 倍，共 62 支，故請洗外牆廠商福茂企業社提供安裝外牆 LED 燈之工錢，經過議價及精算後原 62000 元，以優惠價 46600 元承接。

議案二：電梯鋼索截短案。

提案人： 管理中心

說明：依永大電梯提供電梯鋼索使用情形，詳如附件二，呈請管委會討論。

辦法：如附件所述；因鋼索使用年限於 2018 年年底到期，截至目前為止各項法定鋼索汰換條件皆於法規年限內，況且仍有約 22 公分的距離可緩衝，所以至本年度年底前，在每個月保養時，由社區主任照像觀察，除永大電梯提出必要要求時，再呈請管委會討論決議。

決議：依管委會會議決議，如辦法所述實行。

柒、臨時動議：

臨時動議一：關於社區有住戶管理費經相當程序催繳後仍是無果之情事，本社區應如何因應？。

經討論決議：將於年度區分所有權人會議提出(管理費繳交之相關因應)規約增訂，以維護社區公平權益。

捌、主席結論：宣布散會

中興馥社區管理委員會	
主任委員 (會議主席)	熊宗紳

附件二 昇降設備 主鋼索截短示意圖

232 號梯 地下 4 樓機坑	230 號梯 地下 4 樓機坑	貨梯
		
說明 1: 綠色的緩衝器與上方的配重塊之標準距離為 60cm-30cm 之間，目前測量得距離為 25cm。	說明 1: 綠色的緩衝器與上方的配重塊之標準距離為 60cm-30cm 之間，目前測量得距離為 22cm。	目前測量得距離為 30cm。
說明 2: 主鋼索使用年限至 2018 年 12 月 (年限內) 原主鋼索為直徑 1.2CM 法規規定低於 7%($\geq 0.84\text{cm}$)時須更換 變形腐蝕斷絲斷股時也須更換(目前無) 超過 8000 時須更換(目前 5337 小時/7 年)	說明 2: 主鋼索使用年限至 2019 年 1 月 (年限內) 原主鋼索為直徑 1.2CM 法規規定低於 7%($\geq 0.84\text{cm}$)時須更換 變形腐蝕斷絲斷股時也須更換(目前無) 超過 8000 時須更換(目前 3637 小時/7 年)	主鋼索使用年限至 2019 年 2 月 (年限內) 超過 8000 時須更換(目前 2927 小時/7 年)
永大工程師之建議: 目前以截短為主,考慮到使用年限到期了,若再使用 2-3 年須更換鋼索時(有查到變形時). 第二次延生時一定要換鋼索. 概估一台(5 條主鋼索)15-17 萬 三台約 45-51 萬	永大工程師之建議: 目前以截短為主,考慮到使用年限到期了,若再使用 2-3 年須更換鋼索時(有查到變形時). 第二次延生時一定要換鋼索. 概估一台(5 條主鋼索)15-17 萬 三台約 45-51 萬	概估一台(6 條主鋼索)17-19 萬