

S1 智匯中心第一屆管理委員會 107 年六月份第一次月例會會議記錄

會議日期	107 年 06 月 15 日 (星期五)	會議時間	上午 10:00
會議地點	S1 智匯中心 2F 會議室(二)		
會議主席	久馨股份有限公司 林秀枝	記 錄	社區經理 鄭伊展
出席人員	主任委員 久 馨 股 份 有 限 公 司 林秀枝		
	監察委員 佑順開發建設股份有限公司 蔡振賢		
	財務委員 天硯室內裝修設計有限公司 李原彰		
	設備委員 勝鈔環保科技股份有限公司 林定嘉		
	事務委員 銓鼎科技股份有限公司 鄭旭峰		
列席單位			

會議議程：

壹、主席致詞	2
貳、報告事項	2
一、社區概況報告	2
二、社區財務收支報告	2
三、本月工作執行報告	3
1. 上次會議決議執行概況.....	3
2. 社區設備保養廠商保養狀況.....	5
參、議題討論	5
肆、住戶意見反應	7
伍、臨時動議	7
提案內容：	7
陸、主席結論	7
柒、下次開會時間	7
捌、散會	7
附件一：S1 智匯中心訪客來賓停車位管理辦法.....	8

壹、主席致詞：(略)

貳、報告事項

一、社區概況報告

報告人：社區經理 鄭伊展

資料時間：107年06月05日

棟別 類別	A棟	B棟	總計
自用戶	20	20	40
承租戶	1	1	2
空戶	2	10	12
合計	23	31	54
裝潢戶	5	0	5

二、社區財務收支報告

資料時間：擷取自5月份財務報表(財務截算日：107.5.15)

上月活期結存	本月收入	本月支出	本月活期結存
\$ 2,295,689	\$ 47,465	\$ 359,788	\$ 1,983,366
活期存款結餘	定期款存款結餘	社區零用金	本月存款總額
\$ 1,983,366	\$ 2,840,353	\$ 15,000	\$ 4,838,719

三、本月工作執行報告

1. 上次會議決議執行概況

項次	議題	決議	執行狀況
案一	本社區一二樓公共區域石材美容施作請討論案	<p>經各家廠商出席說明，委員會討論與決議結果如下：</p> <p>一、因考量大理石定期美容養護價值效益，經委員會慎重思量，決議將一二樓公共區域與各梯廳樓層之大理石美容養護工程案併案討論，藉以壓低保養工程費用，有效節約管理費支出。</p> <p>二、各樓層梯廳大理石美容養護工程，以投票數五票同意之結果，通過由壹兆有限公司承攬，以節約社區管理費支出與大理石保養美化成效為考量標準，經出席委員與壹兆廠商議價，廠商同意以每坪200元費用調降為每坪150元保養費用，簽訂本社區年度石材保養合約。</p> <p>三、保養範圍與頻率、驗收標準為：</p> <p>(一)社區一、二樓公設區域大理石美容工程，每四個月保養乙次。</p> <p>(二)大理石美容養護完成後，需以光測儀測量進行驗收，檢測結果須達至80度以上為合格標準。</p> <p>(三)大理石美容養護工程訂於6月執行。</p>	壹兆廠商於5月31日將石材美容合約書送至社區，並於107年6月、10月以及108年2月各施作乙次，107年6月份排定於6月14日~6月18日施作。
案二	本社區各樓層梯廳石材美容施作請討論案		

案三	地下室停車場清洗作業請討論案	<p>經廠商出席說明，委員會討論與決議結果如下：</p> <p>一、地下室清洗工程案，以投票數五票同意之結果，通過由禾盛清潔承攬本工程。</p> <p>二、經出席委員與廠商商議，禾盛清潔同意以新台幣六萬元整承作本次地下室清洗，並回饋公共區域挑高玻璃清潔作業乙次。</p>	禾盛清潔公司排定於6月16日~6月19日進行社區地下室清洗， 高清玻璃作業將再擇期規劃時間進行。
案四	資源回收室廚餘冷藏設備採購請討論案	<p>案經委員會討論與決議結果如下：</p> <p>一、因目前社區入住業戶之廚餘回收量與使用習慣未明，請社區經理先統計廚餘回收量與回收情形，再回報委員會做為討論依據。</p> <p>二、待社區經理回報統計結果再行設備增購討論，本案延議。</p>	經觀察後，現行階段因各單位以外食居多，目前廚餘產生量較小，待進駐單位增加後再行列議案討論。
案五	本社區廚餘廠商遴選請討論案	<p>案經委員會討論與決議結果如下：</p> <p>一、因考量感應卡片添購備品成本費用，及業戶購買費用問題，經委員會慎重思量，應以有利於業戶立場為主，請社區經理向感應卡業者多方詢價後，再於下次例會提報。</p> <p>二、待社區經理提報詢價結果，再行遴商討論，本案延議。</p>	遵照辦理。
案六	社區門禁卡添購請討論案	<p>案經委員會討論與決議結果如下：</p> <p>一、為再有效節約社區公共用電費用，經出席委員討論並指示社區經理修改燈控時間如后，請參閱附件。</p> <p>二、針對社區一樓外圍人行道全夜間照明問題，因使用人多為附近鄰里住戶，非本大樓業戶成員，若長時間開啟僅是增加各業戶電費負擔，案經討論決議，先請社區經理聯繫本里里長，討論社區周遭能否增設路燈申請。</p>	遵照辦理。
案七	社區夜間燈控計畫時間調整請討論案	<p>案經委員會討論與決議結果如下：</p> <p>一、為再有效節約社區公共用電費用，經出席委員討論並指示社區經理修改燈控時間如后，請參閱附件。</p> <p>二、針對社區一樓外圍人行道全夜間照明問題，因使用人多為附近鄰里住戶，非本大樓業戶成員，若長時間開啟僅是增加各業戶電費負擔，案經討論決議，先請社區經理聯繫本里里長，討論社區周遭能否增設路燈申請。</p>	<p>一、社區合約廠商將於6月22日進行社區電量使用評估及測量，評估後再行提列報告於委員會。</p> <p>二、已與東湖里賴里長聯繫，本園區科技路屬加工出口區管轄範圍，如需增設夜間路燈照明，則須與所屬主管單位聯繫。</p>

2. 社區設備保養廠商保養狀況

項次	保養項目	保養廠商	施作日期
1	機電消防設備	大昇消防股份有限公司 台中營業所	保養：6月11日 保養：6月22日 消防安檢：6月26日
2	弱電設備	雲辰科技 有限公司	6月13日
3	電梯設備	大業開發工業 股份有限公司	6月08日
4	汗水設備	上優世環境科技 有限公司	6月12日
5	機械停車設備	展祥機械 股份有限公司	6月21日
6	園藝景觀	天綺園藝	6月09日 6月10日

參、議題討論

議題一、管理中心庫存社區門禁卡添購請討論案

說明：近日來有業戶反應門禁感應卡遺失，因管理中心無庫存卡片，為確保門禁進出正常運作，已向原設置廠商雲辰科技以及佑順開發建設詢問卡片費用如下表列，請委員們討論與哪間廠商採購社區感應卡做為庫存卡片使用。

廠 商	雲辰科技有限公司			佑順開發建設		
	單價	建議購買數量	總金額	單價	建議購買數量	總金額
感 應 卡	\$ 180	50 片	\$9,000	\$ 180	50 片	\$ 9,000
印 刷 費	\$ 60		\$3,000	\$ 0		\$ 0
總 金 額	\$ 12,000			\$ 9,000		

決議：

議題二、來賓臨時停車位管理辦法增修請討論案

說明：管理中心近日接獲多數業戶反映外賓來訪時，無來賓車位可供接待之用，實有不方便情形，案經管理中心多方考量業戶意見，並經諮詢確認，有業戶表示願意提供車位出租做為來賓車位，故而擬定社區訪客臨時停車位管理辦法(如附件一)，並於本次例會呈請委員審議。

決議：

議題三、大樓建築物公共安全檢查簽證及申辦請討論案

說明：管理中心接獲業戶反映，107年5月23日接獲經濟部加工出口區管理處台中分處發函通知本大樓各專有單位，要求依據『建築物公共安全檢查簽證及申報辦法』辦理107年度建築物公共安全申報；為考量本大樓全體業戶申報作業便利性，請委員們討論是否由統一招商遴選，保障檢查品質與爭取優惠，供業戶參考選擇，以利申報作業進行。

決議：

議題四、一樓大廳信箱區門片增設請討論案

說明：一樓信箱區近期察覺有冷氣外流對外空間情形，易造成空調主機運作負擔，減短設備使用年限，建議增設區隔門片，有效解決冷氣外流問題；相關廠商詢問價格如下表列，請委員們討論是否增設。

廠商名	勝坤環保工程行	皇洲工程行	一通生活事物企業社
費用	\$ 25,000	\$ 28,000	\$ 31,000

決議：

肆、住戶意見反應

項次	時間	戶別	意見反應	委員會回覆

伍、臨時動議

提案人：

提案內容：

陸、主席結論

柒、下次開會時間：

107 年 07 月 日 星期五 AM 10：00

捌、散會

中華民國 107 年 06 月 15 日

附件一：S1 智匯中心來賓停車位管理辦法

- 第一條 本辦法之實施，由管理公司派駐之執勤人員負責，執行來賓臨時停車位之管理。
- 第二條 本大樓來賓停車位適用對象：
1. 本大樓業戶之訪客。
 2. 本大樓之洽公人員。
- 第三條 來賓停車位使用人，請遵守下列規範：
1. 使用人於管理中心登記後，並以有本人照片之身分證件與管理人員換取來賓停車證。
 2. 領取來賓停車證後，請使用人將停車證置於前車窗內，以便管理人員辨識。
 3. 請使用人依照來賓停車證登載之停車位停放。
 4. 未依指定停車位停放之車輛，將罰款新台幣 500 元整。
 5. 使用人於離開社區時，請先至管理中心繳交停車位清潔費、停車證，並於 10 分鐘內將車輛駛離停車場。
 6. 若遺失停車證，須至管理中心繳納停車證工本費，每張為新台幣 1,000 元整。
- 第四條 本大樓來賓停車位收費標準：
每格停車位每小時酌收車位清潔費新台幣 50 元整。
- 第五條 本大樓來賓停車位開放時間：
每日上午 07 時至夜間 11 時，不提供過夜停車。
- 第六條 來賓停車位來源：本大樓業戶之釋出車位。
- 第七條 各業戶於提供臨時停車位時，請遵守下列規範：
1. 有意願提供之業戶請至管理中心登記。
 2. 需與管委會簽立「S1 智匯中心停車位租賃契約」。
 3. 管委會於 每月 25 日結算，並於隔月 5 日前付款。
 4. 如業戶欲終止租賃契約，請至管理中心填寫「臨時停車位使用契約終止申請表」，並於申請日隔月 1 日起終止合約。

本辦法經管理委員會決議通過後，公告施行之，修訂時亦同。

S1

SUPER  ONE

智匯中心

經濟部台中軟體園區 | 超能文創特區

車位租賃契約書

出租人：

戶 別：

承租人：S1 智匯中心管理委員會

S1 智匯中心來賓車位租賃契約書

出租人： (以下簡稱甲方)

承租人：S1 智匯中心管理委員會 (以下簡稱乙方)

承租 S1 智匯中心車位一筆，甲、乙雙方特約定契約條款如下：

第一條 使用車位座落標示、租金、保證金：

(一) 車位租金：

車位標示	承租數量	車位月租金
B1 層平面編號： B2 層平面編號：	平面式計 _____ 位	元整
B2 層機械(上)編號： B2 層機械(下)編號：	機械式計 _____ 位	
總計(含稅)		元整/月

每月車位租金含車位清潔費。

(二) 需繳納保證金共計 _____ 個月租金，車位租賃費用總計為新臺幣 _____ 元整，由乙方於簽約後次月五日前以甲方約定方式繳納，以擔保乙方履行本契約之各項規定。本契約經終止或租賃期間屆滿，乙方依約交還本契約且無欠繳租金或其他任何違約情事時，甲方應將保證金無息返還。乙方不得主張以保證金抵償租金，否則以違約論。

第二條 租賃期間：

自中華民國 107 年 _____ 月 _____ 日起至 108 年 2 月 28 日止共計 _____ 月。乙方於契約有效期間內，對其承租之車位不使用時，不得自行轉租、分租、轉借他人使用或將租賃權轉讓他人。

第三條 乙方租用本棟建物車位在於租賃期間應遵守本棟大樓社區相關規範及法令規定。

第四條 乙方應於每月五日前匯款支付租金，無論任何理由不得拖延或拒絕繳納。逾期未繳納者以違約論，依下列規定加收違約金：

1. 逾期 1 個月未滿 2 個月者，按租金及費用總額加收 20% 。
2. 逾期 2 個月仍不繳清租金、費用及違約金者，除追收外甲方得終止租約，並沒收保證金。

第五條 若於租賃期間內甲方有其車位使用需求，須於一個月前通知乙方，並終止租約及返還保證金予乙方。乙方若有中途解約之情形，也須於一個月前通知甲方。

第六條 危險負擔：乙方應以善良管理人注意使用操作機械升降車位，除因天災地變等不可抗拒之情形發生外，因乙方之故意、過失致毀損機械，或因可歸責乙方之事因致失火焚燬、故障者，乙方均應負損害賠償及一切責任決不異議。機械車位因自然之損壞有修繕必要時由社區委託之廠商負責修繕。

第七條 乙方車輛請依承租編號位置停放，若有佔用或不依管委會規定停放，依管委會管理辦法處罰，乙方法決不異議。

第八條 本契約租期屆滿時，租賃關係即行終止，甲方不另通知；乙方如需要繼續租用者，應於租

期屆滿前一個月以書面向甲方申請續約。

第九條 租賃期間車位清潔費由甲方負擔。

第十條 本契約之約定條文，於租約有效期間內，遇相關法令規定修正，則自發布日起依修正後之規定辦理，乙方不得異議。

第十一條 因本契約之履行而涉訟時，以臺中地方法院為第一審管轄法院，進入法律程序其訴訟費、律師費歸乙方負責支付。

第十二條 本契約文件如須依法辦理公證程序時，費用由雙方各負擔二分之一。

第十三條 本契約一式二份，經雙方簽章後自本契約第 2 條所訂租賃期間之起始日生效，由甲、乙方各執一份。

第十四條 就本契約所生之任何爭議事項，如經涉訟，雙方合意以台中地方法院為第一審管轄法院。

立契約人（甲方）： (大小章)

負責人：

統一編號：

電話：

地址：

立契約人（乙方）：S1 智匯中心管理委員會 (大小章)

負責人：林秀枝

統一編號：72588459

電話：04-24917599

地址：台中市大里區科技路 170 號

中 華 民 國 年 月 日

來賓停車位使用登記表

項次	日期	戶別	車牌號碼	使用人	項次	日期	戶別	車牌號碼	使用人
1					31				
2					32				
3					33				
4					34				
5					35				
6					36				
7					37				
8					38				
9					39				
10					40				
11					41				
12					42				
13					43				
14					44				
15					45				
16					46				
17					47				
18					48				
19					49				
20					50				
21					51				
22					52				
23					53				
24					54				
25					55				
26					56				
27					57				
28					58				
29					59				
30					60				