

# S1 智匯中心第一屆管理委員會 107 年十二月份第一次月例會會議記錄

會議日期	107 年 12 月 14 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 陳瑞蔚(代理)	記 錄	謝承浩 處長
出席人員	主任委員 久 馨 股 份 有 限 公 司 陳瑞蔚(代理)		
	監察委員 佑順開發建設股份有限公司 塗幸惠(代理)		
	財務委員 天硯室內裝修設計有限公司 謝淑婷(代理)		
	設備委員 勝鈔環保科技股份有限公司 林定嘉(請假)		
	事務委員 銓鼎科技股份有限公司 丁立生(代理)		
列席單位	誠品保全公司:陳璟朋特助		

## 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 .....	2
1. 上次會議決議執行概況 .....	2
2. 社區設備保養廠商保養狀況 .....	4
參、議題討論 .....	4
肆、住戶意見反應 .....	8
伍、臨時動議 .....	8
陸、主席結論 .....	8
柒、下次開會時間 .....	9
捌、散會 .....	9

## 壹、主席致詞：(略)

## 貳、社區概況

### 一、所有權人狀況報告：

資料時間：107年12月13日

棟別 類別	A棟	B棟	總計
自用	20	19	39
承租	2	1	3
空戶	1	11	12
合計	23	31	54

  

裝潢戶資訊	戶數	戶別
	2	6D3-2 電腦商業同業公會 B棟 3C-6 台灣脈動股份有限公司

### 二、社區財務收支報告

資料時間：擷取自11月份財務報表(財務截算日：107.11.30)

上月活期結存	本月收入	本月支出	本月活期結存
\$ 2,271,796	\$ 214,819	\$ 372,231	\$ 2,114,384

  

定期存款結餘	銀行存款結餘	社區零用金	本月存款總額
\$ 2,840,353	\$ 4,954,737	\$ 15,000	\$ 4,969,737

裝潢保證金：6D3-2 裝保金\$100,000 元、3C-6 裝保金\$100,000 元、華塑押金\$20,000 元  
旭清押金\$20,000 元

### 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	管理中心櫃台免費設置智生活-社區生活服務平台研討案	社區以雲辰科技公司所設置智生活-社區生活服務平台系統為主。	管理中心彙整檔案資料重新傳入實施

案二	108 年第二屆區分所有權人會議研討案	訂定第二屆區分所有權人會議時間為 108 年 1 月 25 日(星期五)上午 9:00 時至 11:30 時止，於社區二樓國際廳會議室舉行。會議中提供餐盒 100 元/盒。	12 月份管委會例會，進行區分所有權人會議議題提報，12/25 日前寄發開會通知。
案三	S1 智匯中心 108 年工作計劃表研討案	管理中心所擬 108 年工作計劃表，修定後列入區分所有權人會議大會手冊資料。	遵照辦理。
案四	108 年財務預算(五年)規劃研討案	管理中心所擬 108 年財務預算表，修定後列入區分所有權人會議大會手冊資料。	遵照辦理。
案五	社區經理、秘書(每月)休假日調整研議案	考量例假日經理、秘書同時休，祇有警勤乙員留值，若遇巡邏或有重要緊急事件處理時無法兼任。	維持原休假方式。
案六	社區環境消毒作業研議	委由開琍企業社\$4,800 元(含稅)實施環境消毒作業事宜，管理中心管制執行。	開琍企業社已於 12/02 日(星期日)至社區消毒作業。
案七	社區水塔清洗作業研議	委由佳澄環保工程行\$4,200 元(含稅)實施水塔、蓄水池清洗作業，管理中心管制執行。	佳澄環保工程行於 12/09 日(星期日)至社區水塔、蓄水池清洗作業完畢。
案八	管理中心庫存社區門禁卡出售研議	管委會研討決議，出席委員三票同意感應卡單價為 200 元/片。	遵照辦理。
案九	社區聖誕節慶佈置研議	佑順建設公司贊助委任宏得國際企業有限公司(作好活動)團隊協辦聖誕節慶薑餅屋、禮物盒、木門佈置。	遵照辦理。
案十	社區中庭大型裝置藝術品清潔工程研議	委由宜家金屬工程行\$18,000(含稅)實施中庭大型裝置藝術品清潔工程作業，管理中心管制執行。	宜家金屬工程行已於 11/29、11/30 日至社區中庭藝術品清潔工程施作完畢

## 2. 社區協力廠商維修概要：

項次	日期	保養廠商	施作狀況保養(修繕)項目
一	11/21 12/10	大昇消防機電	機電保養維修:1. 警報系統。2. 消防栓箱。3. 滅火設備 4. 消防蓄水池水為檢查 5. 電氣、給排水衛生設備 6. 發電機設備。
二	12/14	雲辰科技	弱電保養維修:實施例行保養維護暨檢修監視系統、對講機、停車場門禁感應等設備。
三	12/11	大業電梯	保養維護:1. 機房保養:控制盤電壓檢查、馬達 MB 煞車檢查、調速機煞車檢查。2. 箱上保養:門迴路檢查、門軌道檢查、上下開關檢查、軌道油檢查。3. 箱內保養: 日光燈檢查、排風扇檢查、車箱門檢查 4. 機坑保養:叫車安全開關檢查、配重框安全距離檢查、機坑清潔。
四	12/14	上優世環保 污廢水處理	保養維護: 1. 鼓風機組檢整。 2. 污水控制盤檢整。 3. 調節泵浦電纜線檢整。 A. 控制面盤測試保養。 B. 污水幫浦控制箱測試保養 C. 浮球抽取功能測試。
五	12/5 12/6	天綺園藝	依合約條例噴灑藥劑、修剪花卉維護保養施作。
六	11/15	展祥機械車位	例行保養維護:各機臺導柱上油,各機座紅外線電眼擦拭,水平矯正調整油壓鋼補油旋轉燈泡檢查。

## 3. 107 年 11/16 日至 107 年 12/13 日工作摘要:

日期	工作事項	廠商單位
11/16	1. B 棟 6D3-2 台中市電腦商業同業公會,施作大型冷氣室外機(吊掛頂樓作業)。 2. 社區一樓大廳 B6 羅益科技業主透明強化玻璃門版暴碎。 3. 10:00 時召開管委會例會會議。 4. 管理中心陳送十一月份管委會月例會會議紀錄,敬請管委會委員審核修訂。 5. 公共空間環境巡檢:環保員加強電梯、梯廂內玻璃清潔、樓層男女廁所、茶水間等清潔維護。 6. 依管委會 11/16 日例會決議,聯絡開利企業(消毒作業\$4,800 元)、佳澄環保工程(清洗水塔\$4,200 元)於 12 月份例假日排定行程至社區施作。	管理中心 台中市電腦商業同業公會
11/17	1. 佑順建設公司主辦扶輪社(地區)籌辦會議。	管理中心

	<p>2. 佳澄環保工程(清洗水塔作業)排定 12/9 日(星期日)至社區施作。</p> <p>3. 開珮企業社(消毒作業)排定 12/2 日(星期日)至社區施作。</p>	
11/20	<p>1. 佑順建設向管理中心申請登錄公設(12/15、12/18 國際會議廳)租用事宜。</p> <p>2. 立穩營造委任技師 11/21 日(星期三)14:00 至社區 B6 戶強化玻璃門修繕事宜；聯絡 B6 戶業主羅義科技攜帶門卡或寄放櫃檯以利修繕作業。</p> <p>3. 4D2 華塑業主來電查詢：門鈴聲設定及寄放門卡使用管制。</p>	管理中心 佑順建設
11/21	<p>1. 立穩營造委任技師下午 14:00 至社區 B6 強化玻璃門修繕。</p> <p>2. 管理中心彙整資料傳入雲辰科技公司所設置智生活-社區生活服務平台。</p> <p>3. 大昇消防機電保養維修：1. 警報系統。2. 消防栓箱。3. 滅火設備 4. 消防蓄水池水為檢查 5. 電氣、給排水衛生設備 6. 發電機設備。</p>	管理中心 立穩營造 大昇消防
11/22	<p>1. 聯繫台中賀眾飲水機經銷商服務人員查詢定期保養更換濾芯報價事宜。</p> <p>2. 管理中心秘書至合庫銀行核對管理費繳交概況並開立收據。</p> <p>3. 旭清行銷公司申請租用二樓會議室(二)10:30 時至 12:30 時止。</p> <p>4. 聯繫 B6 業主劉小姐至社區驗收門板(強化玻璃修繕)事宜。</p> <p>5. 陳送社區飲水機定期保養維護(濾芯更換)工程案簽呈，敬請委員審核用印。</p>	管理中心 旭清行銷
11/23	<p>1. 天硯室內裝修派油漆師傅於 07:50 時至社區施作修補部份樓層天花板。</p> <p>2. 佳澄環保工程(清洗水塔作業)12/9 日(星期日)至社區施作。</p> <p>3. 管理中心製作(茶水間)樓層廁所清潔紀錄表 12 月 1 日起(增)打掃檢查簽名。</p> <p>4. B 棟 6D3-2 台中市電腦商業同業公會委任玖昌派技師至社區室內裝潢施作。</p>	管理中心 天硯室內 裝修
11/27	<p>1. 6D3-2 電腦公會委任清潔公司至社區會勘門窗玻璃及地板清潔打臘等。</p> <p>2. 社區 A 棟三樓男廁及 B 棟四樓銳鼎男廁各有兩盞燈故障(大昇消防修繕)。</p> <p>3. 管理中心秘書銀行刷存摺核對已入帳 11-12 月份管理費用暨製作 11 月份應收帳款及 11 月財報總表。</p> <p>4. 管理中心十一月份廠商請款資料彙整。</p> <p>5. 築逸建築師事務所黃千溥建築師至社區旭清、立寶、銳鼎科技公司等三家協助建築物公共安全簽證及申報事宜。</p>	管理中心 築逸建築 師事務所
11/28	<p>1. 社區 A 棟電梯(貨梯)故障鎖門，緊急聯絡大業電梯公司派技師至社區修復。</p> <p>2. 雲辰弱電派技師至社區(二樓會議廳至管理中心)數位話機安裝通訊測試修復</p> <p>3. 國際會議廳、二樓會議室話機至櫃檯；數位話機筒標示(中心櫃檯請撥 19 號)。</p> <p>4. 軟體園區管理處通報；12/3 日經濟部督導園區，科技路暫時封閉車輛通行。</p>	管理中心 雲辰弱電 大業電梯
11/29	<p>1. 宜家金屬工程行至社區中庭藝術品清潔工程施作(第一天)。</p> <p>2. 管理中心陳送十二月份駐點現場人員輪休表請核備。</p> <p>3. 社區 B 棟 10 樓女廁水管(線)異常，立穩營造水電技師協助查修。</p> <p>4. 管理中心呈送中庭藝術品-清潔保養維護工程合約書。</p> <p>5. S1 智匯中心預收管理費退款及補收作業明細表核對作業。</p>	管理中心 宜家金屬 工程行

11/30	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 宜家金屬工程行 13:00 時至社區中庭藝術品清潔工程施作(第二天)。</li> <li>2. 中庭藝術品-清潔保養維護工程合約書(工程驗收單)審核用印。</li> <li>3. 正景石材美容廠商至社區(B1、B2、B3、B5、B6、B7、B8、B9)施作。</li> <li>4. 一樓 B3 戶(報修單)牆面油漆脫落,管制通報佑順建設公司查修。</li> </ol>	<p>管理中心 宜家金屬 工程行</p>
12/1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 各樓層廁所清潔檢查紀錄表(卡)設置,清潔員確實檢查紀錄實施。</li> <li>2. 台中賀眾飲水機服務人員預定 12/5 日(星期三)定期保養維護更換濾芯組。</li> <li>3. 佑順開發建設股份有限公司申請租用國際會議廳辦理活動事宜。</li> </ol>	<p>管理中心</p>
12/4	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 管理中心彙整十二月份管委會例會資料。</li> <li>2. 12/2 日開琍企業社陳送社區消毒作業施作報價:計 4,800 元。</li> <li>3. 誠品保全選派專業秘書黃蘊如至社區見習交接。</li> <li>4. 佑順建設公司委任宏得國際企業有限公司(作好活動)團隊主辦聖誕節慶薑餅屋、禮物盒、木門等佈置事宜自 12/4 日起至 12/14 日止前完成。</li> <li>5. 佑順建設公司預定 12/15 日舉辦年會活動(中庭廣場小型的活動)記者採訪。</li> <li>6. 社區地下室 B1 四處汙水管線漏水,通報立穩營造吳主任派遣水電技師查修。</li> </ol>	<p>管理中心</p>
12/5	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 天綺園藝派技師至社區依合約條例噴灑藥劑、修剪花卉保養維護施作。</li> <li>2. 佑順建設公司委任宏得國際企業有限公司(作好活動)團隊主辦聖誕節慶薑餅屋、禮物盒、木門等佈置事宜(第二天)。</li> <li>3. 台中賀眾飲水機服務技師至社區定期保養維護更換濾芯 8 組計 6,400 元整。</li> <li>4. 上傳年度清洗水塔、蓄水池電子公告,業主住戶知悉。</li> <li>5. 12/8 日(店鋪的石材美容)門卡寄放管理室,協助廠商開門(獅環固定)修復。</li> </ol>	<p>管理中心 天綺園藝 台中賀眾</p>
12/6	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 07:50 時社區 A 棟電梯(貨梯)故障鎖門,聯絡大業電梯公司至社區修復。</li> <li>2. 天綺園藝至社區依合約條例噴灑藥劑、修剪花卉保養維護施作(第二天)。</li> <li>3. 彙整十二月份管委會例會會議議題資料。</li> <li>4. 管理中心核對區分所有權人會議名冊暨區大會議通知書彙整。</li> <li>5. 核對 11-12 月份管理費繳交概況暨製作 11 月份應收帳款及 11 月財報總表。</li> </ol>	<p>管理中心 天綺園藝</p>
12/7	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 管理中心 11 月份應收帳款 11 月財報總表送回公司覆核,再呈送管委會審核。</li> <li>2. B 棟四樓銓鼎科技公司向管理中心反映;該業主電腦機房電源總開關配電異常,請建設公司派廠商查勘;聯繫立穩營造吳主任(機電科長)協助處理。</li> <li>3. 佑順建設公司派正景石材美容廠商至社區 B6 店面施作石材保養。</li> <li>4. 宏得國際企業公司(作好活動)團隊佈置聖誕節慶薑餅屋、禮物盒、木門等。</li> <li>5. A 棟 4D1 旭清行銷公司向管理中心櫃台申購感應門卡 10 張計 2,000 元。</li> </ol>	<p>管理中心 宏得國際 企業 旭清行銷 公司</p>
12/8	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 正景石材美容廠商派技師 08:15 時至社區店面(B6)施作地板美容(例行查巡店鋪疏(通)沖馬桶,避免室內產生異味)。</li> <li>2. 管理中心 DIY 更換 A 棟三樓男廁燈泡二顆、B 棟五樓男廁燈泡一顆。</li> <li>3. 大昇消防機電派技師至社區地下 B2 揚水機房內免費更換 T5 燈管。</li> </ol>	<p>佳澄環保 管理中心</p>

	4. 呈送十二月例會會議資料敬請委員先行參閱(傳送公告會議通知)。 5. 佳澄環保工程行因應清洗水塔(前置作業)至社區管控、檢視水位。	
12/9	1. 佳澄環保工程行至社區頂樓水塔、地下室蓄水池清洗作業。 2. 宏得國際企業公司(作好活動團隊)至廣場藝術品佈置彩帶。	佳澄環保 管理中心
12/10	1. 大昇消防機電派技師至社區機電保養維修:1. 警報系統。2. 消防栓箱。3. 滅火設備 4. 消防蓄水池水為檢查 5. 電氣、給排水衛生設備 6. 發電機設備。 2. 宏得國際企業公司(作好活動)團隊佈置聖誕節慶薑餅屋、禮物盒、木門等(木工硬體部分已完成)。 3. B棟 3C-6 申請水電裝修會勘(依裝潢施工管理辦法並要求業主召開會前會)。 4. 立穩營造吳主任陪同油漆技師至社區店舖室內修補作業。	管理中心 立穩營造 大昇消防
12/11	1. 管理中心彙整十二月份管委會例會會議議題資料。 2. 彙整財報檔案資料月報表傳入智生活-社區生活服務平台系統供住戶查閱。 3. 大業電梯公司派技師至社區定期保養維護梯車箱門檢查。 4. 天綺園藝林老板至社區免費贈送聖誕節應景聖誕紅盆栽 20 供人賞閱。 5. 管理中心電池更換 B棟四樓男廁自動給皂機電池，恢復給皂功能。	管理中心 大業電梯 天綺園藝
12/12	1. 佳澄環保工程行至社區呈送清洗水塔、蓄水池請款發票暨施工圖片。 2. 通報宜家金屬工程行至社區呈送中庭藝術品清潔工程請款發票暨施工圖片。 3. B棟一樓廁所洗手台(沒水)高樓層水壓量變小，大昇機電廠商派技師查修。 4. 管理室櫃檯筆電網路訊號異常，查修完畢恢復功能。 5. 管理中心至大里馥漫麵包花園、東利麵包二家商店(區權會餐盒)訪價。 12/14 日例會時，請管委員裁核。	管理中心 佳澄環保 大昇機電

## 參、議題討論

### 議題一、第二屆區分所有權人會議會議通知單研討案。

說明：開會日前一個月寄發(12/25)簽收會議通知單(程序表、委託書、提案單、委員推薦書及委員選舉辦法)；會議通知單詳如附件一

決議：案經出席委員討論，會議通知單依指示修正無誤，依期程於 12/25(五)寄出通知單，並於 108/1/10(日)前回收剛畢，並統整住戶意見後，另於 108/1/16(三)召開會議討論。

## **議題二、108 年第二屆區分所有權人會議(大會手冊)研討案。**

說明：大會手冊草案請參閱(寄發通知書乙週後，1/11 日彙整業主提案單) 確認議題再行列入手冊；大會手冊詳如附件二

決議：案經出席委員討論，針對會議手冊草稿內容提出指導修定後，交由管理公司-謝處長 協助編排後，再於委員會群組上傳審閱。

## **議題三、第二屆區分所有權人會議會前準備事項研討**

說明：管委會裁核是否增訂購懸掛會議全銜紅色布條及決議餐盒樣式

決議：案經出席委員討論與議決，由管理中心採購「馥漫麵包」餐盒，並於區權會當日發放領取。

## **議題四、確認 107 年度財務報表討論案**

說明：管理中心完成 107 年度財務報表由社區本屆管理委員會主任委員、監察委員與財務委員審核通過，提至區權會報告。

決議：案經出席委員討論，針對 107 年度財務總表格式與金額，確認無誤後，交由管理中心印製，編入會議手冊中。

## **議題五、社區管理公司簽訂合約研討案**

說明：誠品保全公司與社區簽訂保全管理合約(107.2.1 起至 108.1.31 止) 即將到期；新制訂合約簡報說明。

決議：案經出席委員討論，同意以原契約價金續約；惟服務人員現況缺失，應依約定盡速調整，恢復先前服務品質。

## **肆、住戶意見反應(無)**

## **伍、臨時動議**

### **動議一、裝修施工管理辦法討論案。**

說明：案因近日新業戶進駐，經程序辦理裝修施工後，於施工期間有業戶反映施工過程之重大噪音，嚴重影響業戶人員辦公情形，故提於例會討論，針對重大型敲打、鑽孔等噪音施工，是否能限定或調整規定時間，呈請委員會討論。

決議：案經出席委員討論與議決如下：

- 1、考量各業戶施工工程安排問題，請管理中心先以柔性方式與業戶(或設計師)溝通，重大敲除工程或噪音工程，盡量安排於假日施作，避免平日影響其他業務辦公。
- 2、可預期性噪音工程，管理中心應事先公告各業務周知，請業戶配合在噪音工程期程內，盡量避免安排重要會議或接待外賓。

動議二、一樓 B10 業戶(中力大里健身中心)申請增設緊急避難防火門事宜。

說明：案因 B10 業戶營業需求，向委員會提出專有戶內部增設一道通往大廳之緊急避難用防火逃生門申請，呈請委員會討論。

決議：一、案經出席委員討論，管理中心報告說明，本案經向經濟部承辦人員詢問，承辦回覆本案若在建築結構安全情形下，經全體區分所有權人達三分之二以上書面聯署同意通過，即可辦理之。  
二、接上說明，本案之緊急避難防火門增設有利增加人員生命安全保障，經委員會討論議決，同意由 B10 業戶依經濟部指導作業，自擬聯署確認書，並檢附相關文件後，送達各區分所有權人確認，若同意人數超過三分之二時，則依法辦理之。

陸、主席結論

柒、散會

下次例會時間：108 年 1 月 16 日 星期三 AM 09:00

紀	錄	簽	認	欄
會議會議主席		第一屆主任委員		
				主任委員林秀枝