

S1 智匯中心第三屆管理委員會

109 年 04 月份第一次月例會會議記錄

會議日期	109 年 04 月 17 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	御寶系統廚櫃股份有限公司 林芸蔓	記 錄	社區經理 陳毓蘋
出席人員	主任委員 御寶系統廚櫃股份有限公司 林芸蔓		
	監察委員 聯曜企業管理顧問有限公司 戴謝美麗		
	財務委員 台灣脈動股份有限公司 林貴皇		
	設備委員 佑順開發建設股份有限公司 蔡振賢		
	事務委員 上晟塑膠有限公司 簡梅香		
列席單位	誠品物業-傅連泉 副總經理		

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.....	4
1. 上次會議決議執行概況.....	4
2. 社區設備保養廠商保養狀況.....	4
3. 重要工作報告.....	5
參、議題討論.....	7
肆、業戶意見反應.....	7
伍、臨時動議.....	7
陸、主席結論.....	7
柒、下次開會時間.....	7
捌、散會.....	7

壹、主席致詞：(略)

貳、社區概況

一、所有權人狀況報告：

資料時間：109年04月15日

類別	棟別		總計
	A棟	B棟	
已進駐	7	11	18
未進駐	16	20	36
合計	23	31	54
裝潢戶資訊	戶數	戶別	
	3	10E1、10E3-1、10E3-2	

c 二、社區財務收支報告

1. 社區財務現況(資料時間：擷取自03月財務報表，財務截算日：109/03/25)

上月活期結存	本月收入	本月支出	本月活期結存
\$ 3,957,441	\$ 311,980	\$ 567,470	\$ 3,701,951
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	\$ 6,812,794	\$ 15,000	\$ 6,557,304

公社使用保證金(支票)：華塑-公設押金\$20,000、淨弼-公設押金\$20,000

2. 管理費繳費情形：(資料截至 109/04/16)

期別	應收金額	已收金額	欠繳金額
01-02月	\$1,031,742	\$1,031,742	\$0
03-04月	\$1,031,742	\$928,102	\$103,640
備註	03-04月未繳業戶：共05戶		

3. 03 月份財務報表，附表如下：

S1智匯中心管理委員會
109年03月份 財務總表

製表日期:109年03月25日

收 入				支 出			
編號	科 目	收 款 項 目	金 額	編號	科 目	廠 商 名 稱	金 額
01	1-2月管理費	B3	\$ 11,952	01	保全服務費	誠品保全(股)公司	\$ 120,750
02	3-4月管理費	共13筆	\$ 246,016	02	管理服務費	誠品公寓大廈管理維護	\$ 164,250
03	定存利息	共3筆	\$ 1,562	03	機電保養費	大昇消防工程(股)公司	\$ 16,500
04	公設使用費	4D1、3C6、5D1	\$ 7,050	04	弱電保養費	雲辰科技有限公司	\$ 10,000
05	ETC/門禁卡	4D1、9D1	\$ 900	05	汙水保養費	上優世環境科技有限公司	\$ 11,200
06	其他收入	販賣機電費補貼	\$ 500	06	垃圾清運費	大洋環保工程企業股份有限公司	\$ 7,800
07	其他收入	電視連播廣告租金	\$ 4,000	07	園藝保養費	天綺園藝	\$ 22,000
08	公共管理基金	8D3-2/6D3-1	\$ 40,000	08	機械保養費	展陞科技	\$ 12,600
09				09	清潔用品費	和展實業有限公司	\$ 5,796
10				10	清潔用品費	樂清服務股份有限公司	\$ 1,960
11				11	電梯保養費	大業開發工業股份有限公司	\$ 27,000
12				12	石材美容費	壹兆有限公司	\$ 51,000
13				13	增設化妝指示牌	天硯室內裝修設計	\$ 68,750
14				14	環境維護費	家葳無障礙企業有限公司	\$ 3,780
15				15	社區零用金	零用金	\$ 6,006
16				16	公共水費	公共水費	\$ 11,705
17				17	產險	國泰產險	\$ 26,373
18				18			
19				19			
20				20			
21				21			
22				22			
23				23			
24				24			
25				25			
26				26			
27				27			
小計			\$ 311,980	小計			\$ 567,470
總 收 入			\$ 311,980	總 支 出			\$ 567,470
結收	上月結餘	(+)本月現金收入	(+)本月票據收入	(-)本月支出	本月結餘		
餘支	\$ 3,957,441	\$ 311,980	\$ -	\$ 567,470	\$ 3,701,951		
裝金	上月結餘	(+)本月新增	(-)本月退款	本月結餘			
演證	\$ 100,000	\$ 200,000		\$ 300,000			
流 動 資 產	行庫名稱	上月結餘	本月收入	本月支出	本月結餘		
	合庫銀行活存	\$ 3,957,441	\$ 311,980	\$ 567,470	\$ 3,701,951		
	合庫銀行定存	\$ 2,840,353	\$ -	\$ -	\$ 2,840,353		
	社區零用金	\$ 15,000	\$ -	\$ -	\$ 15,000		
	社區資產總額	\$ 6,812,794	\$ 311,980	\$ 567,470	\$ 6,557,304		
管 理 費	本期應收管理費 (109/03/01~109/04/30)		本期已繳管理費 (109/03/01~109/04/30)		上期欠繳管理費		管理費未繳金額
	\$ 1,031,742		\$ 246,016		\$ 21,148		\$ 785,726

主任委員： 監察委員： 財務委員： 公司審核： 社區經理：

三、本月工作執行報告

1. 上次會議決議執行概況

議案	議題	決議	執行狀況	備註
一	廁所增購按壓空瓶取代感應式洗手乳研討案	經管委會決議，同意增購按壓罐裝洗手乳瓶與原設置之自動給皂機並行使用，各樓層之男、女廁自動給皂機器單月最多僅提供更換電池一次。	4/1 訂購之空瓶到貨，(\$24*70 只+運費\$60=\$1,740 元) 4/3 完成瓶身張貼洗手乳字樣、填裝洗手乳及至各樓層男、女廁及茶水間擺放完成。	完成

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	03/04 03/18	大昇消防機電	機電: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	03/16	雲辰科技	弱電: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。機車道鐵捲門線路系統查修。
三	03/10	大業電梯	電梯定期保養維護: 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、機坑異物清潔。
四	03/13	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	03/06 03/07	天綺園藝	依合約條例噴灑藥劑、修剪花卉維護保養施作、植生牆修剪。
六	03/18	展祥機械 機停設備保養	機停保養維修:1. 機械組件 2. 動力單元 3. 電控系統 4. 設備運轉檢查紀錄。

3. 重要工作報告：(109/03/20~109/04/16)

日期	工作事項
3/20	1. 召開 3 月份月例會。 2. 藝林廣告林先生至社區丈量大廳樓層介紹看板面積，後續提供增列(修改)公司名報價單。
3/21	製作各戶滅火器更換調查表。
3/23	3 月份例會之會議記錄呈主委用印。
3/24	1F 金露花植栽皆受大量棉絮粉蝨蟲害，經詢問園藝廠商回覆此現象為此季節該植栽之常見蟲害，將撥空至社區協助噴藥除蟲。
3/25	1. 秘書完成製作 3 月份應付帳款。 2. 秘書上傳 3 月份月例會之會議紀錄至社區 app。
3/26	1. 工業安全衛生協會將於 4/7 至社區進行昇降設備抽檢，大業電梯派員協助確認抽檢之電梯設備是否皆正常。 2. 5D3-2 戶聯曜企管安排台中市中小企業榮譽指導員協進會至社區參訪。 3. 大昇消防告知安排明日下午至社區收取更換乾粉之滅火器。 4. 秘書完成製作 3 月份財務報表。
3/27	1. 陪同大昇消防廠商至各樓層之公共區域及各專有戶(登記更換者)回收更換乾粉之滅火器共 121 支(公設 68 支/專有戶 53 支)，為預防回收更換期間發生事故，廠商準備 42 支備品放置公共區域提供備用。 2. 致電製作樓層標示原始廠商(威昌光電)賴先生洽談新增/修改樓層標示報價事宜。 3. 致電江山旗幟李先生洽談製作社區 LOGO 旗幟事宜。(1F 中庭旗桿上之旗幟皆已破損)
3/30	1. 工業安全衛生協會檢查員至社區進行機械設備安全檢查抽驗作業，負責保養之協力廠商(展祥機械)亦派員至社區陪同抽驗完成。 2. 大昇消防派員至社區收取 3/27 未收欲更換乾粉之專有戶滅火器合計 5 支。
4/1	1. 業戶反映 5 號電梯門常開無法關閉，聯繫大業電梯派員至社區查修為防夾光幕控制線斷裂，已協助修繕完成。 2. 大昇消防來電告知安排 4/7(二)至社區進行年度消防申報檢查並送回更換乾粉之滅火器共計 126 支(公設 68 支及業戶 58 支)。 3. 誠品傳副總經理至社區①建議 1F 健身房廁所可設置多國提醒標語，以提醒他國健身房會員如廁時能維持廁所之清潔，相關正確用詞待健身房現場負責主管協助與會員確認後張貼②建議全區噴灌故障更換工程亦可請國霖機電承攬，已致電國霖洽詢報價事宜。
4/2	1. 紗窗廠商(明美玻璃)至社區完成修補 11F 通往露台之破損紗窗一片。 2. 製作年度消防安全設備檢修申報委託書用印說明。 3. 致電噴灌廠商(榮曜)確認下週前將至社區完成全區噴灌故障更換工程。
4/3	1. 偕秘書及清潔員完成洗手乳瓶身張貼洗手乳字樣紙條及分裝洗手乳至瓶內並至各樓層男、女廁及茶水間擺放完成。 2. 偕秘書及清潔員裁切並覆蓋薄透布於各電梯內之按鍵，避免接觸傳染。

	<p>3. 天綺園藝實施園藝植栽月維護保養。(第一天)</p> <p>4. 大昇消防送回公共區域已更換乾粉之滅火器*68 支並回收備用之滅火器，另發現一支先前漏收走之滅火器，本次一同收回更換乾粉。</p>
4/5	天綺園藝實施園藝植栽月維護保養。(第二天)
4/6	<p>1. 秘書及清潔員協力完成裁切並張貼薄透布覆蓋於各樓層電梯按鍵，避免接觸傳染風險。</p> <p>2. 工業安全衛生協會檢查員至社區進行昇降設備安全檢查抽驗作業，本次抽驗 3 號及 7 號電梯，負責保養之協力廠商(大業電梯)亦派員至社區協助抽驗完成。</p> <p>3. 大昇消防送回各專有戶已更換乾粉之滅火器共 58 支及公共區域 1 支。</p>
4/7	<p>1. 大昇消防至社區①實施公共區域之消防安全設備檢修作業以利進行年度消防安全設備檢修申報及後續消防缺失改善②至 B2F 消防機房查修消防撒水泵缺水警報情形，已協助排除異常。</p> <p>2. 機電廠商(國霖機電)派員至社區初步瞭解全區噴灌頭損壞情形。</p>
4/8	<p>1. 衛浴設備廠商(和成牌)派員至社區查看 B 棟 1F 男廁自動給皂機及 A 棟 9F 女廁故障原因，經查皆為主機板故障，後續將提供更換報價單，另 B 棟 10F 女廁烘手機亦無法正常送暖風，但因側邊螺絲孔與鏡面過於緊密以致於無法拆除查修，需另聯繫廠商先拆除整片鏡面後方可查修。</p> <p>2. 製作 1F 新增樓層標示廠商遴選簽呈並呈主委批示。</p> <p>3. 致電噴灌廠商(榮曜)確認安排 4/10 下午至社區完成全區噴灌頭故障更換工程。</p>
4/9	<p>1. 玻璃廠商(明美玻璃)至社區查看 B 棟 10F 女廁鏡面拆卸之可行性與提供其他拆除烘手機之解套方法，待管理中心確認後回覆。</p> <p>2. 主委已簽核由如洋廣告承包本次 1F 大廳新增/修改樓層標示工程，待廠商提供正式報價單並回傳後即可進行製作及安排工期。</p>
4/10	<p>1. 噴灌廠商(榮曜)至社區進行全區噴灌設備檢修及噴灌頭故障更換工程。</p> <p>2. 上優世污水實施污水設備月維護保養。</p>
4/11	B 棟 1F 男廁兩座小便斗堵塞，日班保全及清潔員已協助通管，目前倒入水管疏通劑，待觀察。
4/13	<p>1. 大昇消防實施機電設備月維護保養。(第一次)</p> <p>2. 1 號電梯內樓層顯示面板故障(黑屏)，聯絡大業電梯派員至社區查修為主機板電晶體燒毀，待廠商提供報價單。NT20000元，議(估)為 NT 18,000 元。</p> <p>3. 致電多家烘手機設備廠商詢價，待各廠商提供報價單以利後續修繕參考。</p> <p>4. 製作 2F 小型會議室使用記錄表。</p> <p>5. 秘書致電各業戶調查車位出租意願事宜。</p>
4/14	<p>1. 雲辰弱電實施弱電設備月維護保養，並協助①關閉頂樓圓頂燈及各樓層冷陰極管之燈控②1F 公設外圍燈控調整為夏季亮燈時間③查修 8D3-2 戶門片上方陽極鎖無法確上鎖事宜，已協助修復④查修 9D2 門片無法上鎖事宜，經查為該戶變電箱燒毀導致無法送電上鎖，已聯繫大昇派員查修。</p> <p>2. 大業電梯實施電梯設備月維護保養，廠商反映 7 號電梯之導化器已脆化，待備料後更換。</p>

4/15	<p>1. 大昇消防至社區協助①更換B棟1F梯廳層板燈*2及4F女廁燈*1②查修B棟3樓業戶室內之電燈開關按鈕③B2-100號車位上方水管滲水事件④查修A棟9F業戶室內變電箱燒毀事宜。</p> <p>2. 大業電梯至社區①進行1號電梯內試裝點陣顯示面板測試可行，但因規格偏小與原設置之顯示面板不符，故建議更換原設置之顯示面板②送達更換電梯內顯示面板之報價單*2。</p> <p>3. 雲辰弱電提供5及6號梯更改樓層管制報價單，已送交3C2戶，待回覆。</p> <p>4. 致電玻璃廠商至社區查看B棟10F女廁鏡面是否可拆卸，廠商回覆安排週五至社區查看。</p> <p>5. 秘書致電予3-4月管理費尚未入帳之戶別(10戶)進行催繳。</p>
------	--

參、議案討論

議題一、台電契約容量調降研討案

說明：台灣電力公司來信通知近期幾個月公設用電最高需求多次小於契約容量60%之情形，故管理中心建議可調降契約容量以減輕各戶分攤公設電費之負擔，管理中心整理近期幾個月公設之用電量分析表如附件所示。

決議：經管委會決議，將原先160KW之契約容量調降至135KW，並持續觀察後續用電情形。→後續履備文件於下週提出。

肆、業戶意見反應(無)

△請續追國霖机电噴灌之報價單。

△如洋公估：報價單及工期？

伍、臨時動議

△大業中梯更換1號中梯玻璃面板之報價單及工期

△中庭衛浴更換時間

陸、主席結論(略)

△本次會議有決議事務販賣機合約至109年6月底截止。

柒、散會

下次例會時間：109年 5 月 22 日 星期五 AM 10:00

中華民國109年04月17日

會議主席	會議記錄
	