

深圳市福田区天然居

关于业委会和物业 2019 年 12 月联席会议 暨召开 2019 年 12 月业主大会的通告

业委会【2019】018 号文

各位业主：

2019 年 12 月 3 日（本月第一个工作日周二）晚 8 时，第六届业委会和物业公司召开月度联席会议，业委会成员杨志敏、覃敏凤、陆小桥、叶锋强、童稳、邓建强；物业服务中心赵万虎、李义芳、刘佳秋、屠志锋、吕婷、许意；业主 F1702 业主孙先生两人，D 栋 2602 徐先生，B 栋 1202 罗小姐，B 栋 2005 朱先生两人以及 D 栋 602 等约 20 名业主；安柏丽晶业委会余万科、朱伟；合正中央原著业委会李阳、梁清、施洛琪、胡小琳；高力消防公司谢城、黄丽珍等。会议内容如下（电子版请扫右侧二维码）。



一，关于召开 2019 年 12 月业主大会的决定

根据 2020 年 3 月施行的《深圳经济特区物业管理条例》及《天然居物业服务合同》要求，业委会决定于 2019 年 12 月 27 日至 2020 年 1 月 10 日召开 2019 年 12 月业主大会会议，会议表决方式为微信投票为主、书面投票补充，会议议题如下：

（一）是否同意《天然居业主大会章程》（含业主大会议事规则、共有资金使用和管理办法、管理规约）第三版修订稿（后附《章程》草案全文）。

具体修订形式和 9 点内容说明如下：

1，修订形式说明

牵涉上千户业主的习惯、认知与执行，规则规约条款众多，保持稳定、小改慢改非常重要。2016 年 11 月，业主大会审议通过第一版《业主大会议事规则和管理规约》；2018 年 12 月，业主大会审议修订第二版《业主大会议事规则和管理规约》；根据 2020 年 3 月施行的新版特区物业管理条例，业主大会在议事规则和管理规约之外，还应表决共有资金使用和管理办法（其实此前“财务透明共管”专章就是此意）共三份文件。现将三者并列三章（原章改节）以《天然居业主大会章程》为名形成共 42 条的第三版统一文件，提交 2019 年 12 月业主大会审议表决。

2，9 点修订内容说明

深圳市福田区天然居

(1) 原《业主大会议事规则和管理规约》内容总体不变，按新条例要求将单设“共有资金使用和管理办法”专章（原“财务透明共管”章节），与“总则”及“议事规则”和“管理规约”专章共同构成《章程》，原“章”改“节”。

(2) **加强业主监督权利义务保障：**新规定任一业主经提前 15 日书面预约，有权在工作日查询天然居业委会和物业公司依法依规应当制作的所有原始资料、单据、凭证（信息公开遵循本章程隐私保护条款）。（见第二条）

(3) **加强业主参会权利义务保障：**新规定业委会等业主大会召集人应当全力向每一位未微信投票的业主送达书面表决票，方式为当面送达、上门送达、列明房号的登报公告送达；同时规定在达到现行特区条例“双过半与会”的前提下，将已送达但未投票的业主意见，计入已投票的多数与会意见。（见第九条、第十条）

(4) 新条例及主管部门规定业主大会基本账户（天然居已开设 10 年的业委会账户）和共管账户（现物业管理处账户）只能二选一，业委会审议保留前者取消后者、日常共管操作委托物业实施（10 年来业委会账户同样由业主物业印鉴联署共管）。（见第十六条）

(5) 依照新条例，新增规定业委会应当每年向业主大会提交年度报告、工作计划、工作预算、工作决算等草案，**要求业委会向业主大会公开物业企业对上述文件可能存在的不同意见，要求物业企业每年向业委会提前提交对于上述草案的专业建议方案；**依法新增规定小区欠费情况按月公开。（见第十八条、第十九条）

(6) 新条例规定业委会**换届选举**由街道办组织，议事规则和管理规约原相应内容取消。

(7) 对于停车管理，新规定**一户多卡的车辆报停即取消停车资格**（一户一卡依然可按月报停随时恢复）。（见第三十一条第七款）。

(8) 补充纳入已实施的**高空抛物管理和赔偿规定**，明确公共部位安装监控及补偿业主自行安装的标准，规定未达到刑罚标准的责任人应当赔偿清洁调查等人工费用，按议定标准补偿险遭抛物的人员，依法赔偿人员伤害和财产损失。（见第三十九条）

(9) 根据全市楼层撤桶和垃圾分类新规，规定对违规者先劝导提醒，再通告批评，直至暂停车卡泳卡等共用资格。（见第四十条）

深圳市福田区天然居

(二)是否同意物业服务中心提交、业委会审议通过的《2020 年工作计划》(后附草案全文)；

(三)是否同意物业服务中心提交、业委会审议通过的《2020 年工作预算》(后附草案全文)；

(四)天然居物业服务质量年度考核(分房屋设备维护、安全管理、清洁卫生、绿化养护、总体服务等 5 项从 0 分到 10 分打分测评)。

以上业主大会议题及附件全文，经 11 月月度联席会议公开审议并公开征求意见后，于本次月度联席会议提出正式草案，在本次业主大会召开日期(12 月 27 日)的 15 日之前，从 12 月 6 日至 10 日最后一次征求业主意见。若有必要，业委会将对于本次业主大会议题相应表决内容作出修改。

二，月度财务收支

截至 2019 年 11 月底，小区共管账户对账单余额为 2028679.25 元。会议同意支付 11 月份支出 540623.16 元；11 月份总收入为 642115.11 元。

会议批准以下物业提出的支出申请：1、DF 栋消防梯更换平层感应器费用 3417.44 元；2、B 栋消防电梯主机维修费用 3084.60 元；3、天然居计量仪表年度检测费用 375.00 元；4、DEF 栋小高层一楼架空层加装防护棚费用 44389.91 元；5、天然居门禁对讲解码器维修费用 1190.00 元。

会议同意支出物业提出的 11 月份门岗奖励 3200 元，同意支出 11 月份地下室安管人员停车管理短信发送费用 600 元，同意对于 11 月份电梯维保人员奖励金因出现严重有感故障的原因减半发放 900 元，同意物业提交的 12 月份材料采购计划表。以上细目详见小区网站。

三，关于转达业主联名反对相邻地块容积率翻倍调高意见的事宜

紧邻天然居的景田 07-26 地块规划调整方案正在公示，在其功能由商住改为居住的同时，容积率由 2.0 被大幅调升至 4.2，此举损害了天然居业主购房时的政府公开规划与承诺，严重损害业主居住品质，为此短短一周，天然居居民即有 577 户 645 人主动签名明确表达反对意见，占小区总户数的 55%，占自住业主总户数约 70%。业委会决定将业主相关意见转达社区及规划部门。

四，关于小区临时与长期的垃圾点设置的问题

多位业主与会表达反对将小区绿化工具房改造为垃圾收集点的意见。业委会现场逐一听取业主意见，并明确由于天然居规划只有商业中心负一楼垃圾

深圳市福田区天然居

站，没有各栋垃圾投放点，因此在实施深圳全市楼层撤桶和垃圾分类规定的过程中，物业服务企业在必要临时设置垃圾点时应当充分征求业主意见，及时主动优化方案；业主委员会对此正在公开征集审议各种方案意见。

目前已在天然居业主房号实名群（小区大群和各栋小群）进行的微信群 7 天意见征集投票共 214 人参与，四个方案中：“1，各栋大堂门口晚上设桶白天全撤（自行扔到顺电负一楼）”获 7 票；“2，各栋大堂门口晚上设桶白天全撤（自行扔到工具房由专人随时转运顺电负一楼）”获 41 票；“3，各栋大堂门口全天设桶”获 19 票；“4，维持目前点位但仅限两小时，白天全部撤掉（自行扔到顺电负一楼）”获 12 票；“5，其它更优方案（务必房号实名提出具体建议）”获 18 票。

业委会明确，天然居所有临时垃圾点的设置不会超过三个月，三个月内支持物业进行各种探索试验。最理想的方案是白天全撤目前小区广场的 ABC 栋垃圾点位，但是否三栋多数业主支持直接扔到商业中心负一楼，物业服务中心应提前充分调查（微信群投票显示该方案支持者相对较少）。

业委会明确，物业经探索试验若确认临时垃圾点设置比较可行的，经业主委员会审议后，将提交业主大会会议表决是否将临时垃圾点作为长期垃圾点。

五，关于消防整改工程的费用及消防维保费用支付事宜

天然居消防整改施工单位现场提出，天然居申请维修金支付时因政府追缴收回开发商对二期商业中心的首期维修金欠款后发现此前错误分摊（一期住宅资金被错误分摊给二期商业中心）导致重新分摊时难以付款的问题，开工一年来应付的首款始终未能到账。为避免欠款影响工程进度，会议决定从小区共有资金结余中暂时垫付维修金对该工程应付的首期款（归属业主承担的合同总价的 25%）212001.02 元，待维修金专户正常拨付后偿还共有资金日常结余。

天然居消防维保单位提出支付维保费用的问题，会议审议认为消防系统还在整改施工过程中（竣工验收后还有合同约定的免费维保期），因此不存在正常维保情形，决定不予拨付。

六，F 栋 1702 业主车辆遭高空坠落花盆砸烂前挡风玻璃的补偿事宜

11 月 23 日，F 栋 1702 业主停放在 3 号门边靠外墙的车辆遭高空坠落的花盆砸烂前挡风玻璃，可能是 03、04 户型阳台抛物或坠物。由于小区外侧空间不足尚未安装高空抛物监控，事后物业服务中心反复排查未找出肇事者。

深圳市福田区天然居

最高人民法院刚发布《关于依法妥善审理高空抛物、坠物案件的意见》，明确对高空抛物、坠物可按以危险方法危害公共安全罪、故意伤害罪、故意杀人罪、过失致人死亡罪、过失致人重伤罪等定罪处罚。同时参照深圳好来居法院判例，对于高空抛物导致的人身伤害财产损失，找不到责任人的应由可能肇事的全体业主分担赔偿。

鉴于 F 栋 1702 业主无意求偿只想引起重视，将该案变成小区最后一例，会议审议决定，参照天然居此前高空抛物补偿标准，由共有资金补偿该业主 300 元，由天健物业同等补偿 300 元，随后通过新增《天然居业主大会章程》草案（包含管理规约）相关规定并在年度计划预算增列 11 万元高空抛物监控费用等措施，加强小区安全防护。

七，其他事宜

有业主向会议提出应当允许固定位业主随时更换车牌号等停车管理具体个案处理建议，会议认为涉及天然居月卡数量办理等管理规约规定的执行，首先在业主大会决定修改前应当严格执行相关规定，其次对于管理规约未作明确规定的特殊个案情况，需要进一步公开研究审议。

B 栋 2005 业主提出缴清 5 年物业费欠款时发现违约金金额过高的问题，会议认为这属于法律问题，建议业主与依约代收物业费的物业公司协商后，依据法院相关判例确定的违约金一般水平支付。

特此通告。

天然居业主委员会

2019 年 12 月 5 日