

# 深圳市福田区天然居

## 关于业委会和物业 2020 年 12 月联席会议的通告

业委会【2020】016 号

各位业主：

2020 年 12 月 1 日晚 8 时，业委会和物业服务中心召开月度联席会议。现场参加会议代表有业委会成员杨志敏、刘丹、覃敏凤、陆小桥、陈军、秘书邓建强，物业服务中心李义芳、刘佳秋、马海涛、龚明燕、物业公司财务吕婷，天然居商业中心代表 4 人，A 栋 1103 房租户。会议内容通告如下（电子版扫右侧二维码）：



### 一、月度财务收支

截至 2020 年 11 月底，小区共管账户对账单余额应为 1545653.78（其中有一笔收入 630824.3 元 12 月 1 日到账）。会议同意支付 11 月份支出 595236.57 元，11 月份总收入为 616801.74 元，细目详见小区网站（原网站 [tianranju.net](http://tianranju.net) 域名年度审核期间无法访问，因此只能临时访问 [easyye.com](http://easyye.com) 网站）。

会议批准下列物业支出申请：1、天然居 F 栋楼梯间翻新粉刷加班费用 28336.00 元；2、天然居外围商铺消防水管漏水紧急维修费用 4996.00 元；3、天然居 ADEF 栋电梯维修更换油封费用 7962.00 元；4、天然居清理日常垃圾费用 500.00 元；5、天然居 E 栋消防梯更换平层感应器费用 1708.72 元；6、天然居 11 月份优秀员工和门岗奖励金 3200.00 元；7、天然居 11 月份地库停车管理短信发送费用 600.60 元；8、天然居 11 月份电梯维保人员奖励金 900.00 元；9、物业服务中心提交的 12 月份材料采购计划表。

### 二、天然居业主大会基本账户从 2021 年 1 月 1 日正式启用

依据深圳经济特区物业管理条例和天然居业主大会章程（包含其中共有资金管理办法）规定，经业委会和天健物业公司协商共识，从 2021 年 1 月 1 日起正式启用天然居业主大会基本账户作为小区业主共有资金所有收支日常账户，该账户相关业主大会财务章由物业公司保管、日常收支操作由物业公司根

1/3

聚焦小区网站 [www.tianranju.net](http://www.tianranju.net)，加入 QQ 群 60494765，共建我们的家园！



# 深圳市福田区天然居

据业委会和物业公司月度联席会议决定实施，未经业主大会和业主大会授权的业委会公开审议决定的任何支出均为侵占或挪用业主共有资金，将被依法追究刑事责任。业主大会基本账户启用后，业主大会作为财务会计税务核算主体，相关事务委托物业公司具体操作并承担办事错漏相应的经济赔偿责任。

## 三、关于天然居商业中心停车场事宜

天然居商业中心业主代表（天健置业公司）与会，提出临时车辆无法进入二期停车场导致天健蜜堂客户无法停车的问题，现场业委会与服务中心沟通，确认为此前停车系统设置天然居地库入口旁的地面车场入口只能由月卡车辆通行，其他临时车辆只能从二期停车场香梅路一侧北门进入。对此，会议协商确定对于临时车辆经由天然居地库旁入口进入予以支持，物业服务中心于联席会议次日立即实施解决天健置业所提问题。

与此同时，对于天然居商业中心（天健置业公司即开发商的代表）声称地面停车场归其所有的问题，经全体委员表决，业主委员会依法依规根据天然居业主大会章程管理规约等相关规定，作出以下决定：一是请服务中心沟通要求对方拿出不动产登记证书（专有部分权属证明，此前10年没人见过，市不动产登记系统也无电子信息）；二是鉴于物权法和最高法院司法判决（地面土地和地面规划车位归宗地红线业主共有），要求对方拿出其声称的地面（含车位）所有权的权属证书；三是依照特区物管条例小区统一管理规定和天然居业主大会章程停车相关规定，商业中心作为（虽无产权证明但暂按此前承认状态）单一业主，可以享受办理一张地面或地库月卡的资格，但其中的经营租户不得办理任何停车月卡；四是按照天然居停车管理既有规定，商业中心经营租户及其客户临时停车的按照既有规定统一收费，物业服务中心须依法依规严格执行，不得擅自作变通处理。

## 四、关于天然居2021年工作计划及预算事宜

服务中心已提交2021年的工作计划及预算，分别上传到小区网站及业主群。经会议审议，先由服务中心组织业主召开年度工作计划及预算的两次公开

# 深圳市福田区天然居

讨论会，在公开讨论沟通后，对于依然存在重要异议的事项可以向业主大会提交时分项表决，对于无异议的其他众多事项进行整体表决。

## 五、关于电梯维保合同到期签订事宜

天然居电梯维保合同即将到期，原合同期限为2020年1月1日至2020年12月31日止。为了保证小区电梯的安全运行、防止事故发生及相关法律法规、监管部门对维保合同无缝衔接的要求，服务中心提出申请按原合同单价进行续签，即维保费用每月每台梯1000元，18台梯每月合计18000元，每年共计216000元，合同期限一年，2021年1月1日起至2021年12月31日止。会议审议，同意原维保单位续签即将到期的电梯维保合同，续签一年。

