

深圳市福田区天然居

关于业委会和物业 2021 年 7 月联席会议的通告

业委会【2021】014 号

各位业主：

2021 年 7 月 6 日晚 8 时，业委会和物业公司召开月度联席会议。业委会委员杨志敏、刘丹、覃敏凤、陆小桥、叶锋强、童稳、秘书邓建强现场参会，委员陈军通过“i 业委会”小程序进行表决。服务中心李义芳、刘佳秋、马海涛、许意、物业公司财务吕婷、高空抛物监测研超公司代表、香诗美林业主等现场参会。会议通告如下（电子版右侧二维码）：



一、2021 年 8 月召开是否续聘物业的业主大会，要求天健物业一周内回复是否自行纠错配合业主大会申办商业中心停车场许可证

《深圳市福田区天然居物业服务合同》有效期为 2018 年 9 月 18 日至 2021 年 9 月 17 日，业委会定于 2021 年 8 月召开是否续聘天健物业的业主大会，会议议题拟沿用十年来天然居是否续聘物业相关业主大会表决内容：1、是否同意续聘天健物业公司并授权业委会与其续签公示过的物业服务合同。2、是否同意另行公开招聘物业公司并授权业委会依法组织招标及与新招聘的物业公司签订物业服务合同。

是否续聘物业首先需要厘清现物业公司是否依法依规进行服务。依据深圳经济特区物业管理条例，物业管理区域应当统一管理、不得分割管理；依据《天然居物业服务合同》，天然居宗地红线范围由业主大会授权天健物业统一管理；天健物业依据《天然居物业服务合同》此前向市交管局申办了天然居商业中心经营性停车场许可证。但 2021 年 3 月，未经业主大会及业委会同意，天健物业即自行在天健置业换发商业中心停车场许可证（其有效期到天然居物业服务合同期满为止）的申请书签字盖章同意转办，严重违法法律法规，严重违法《天然居物业服务合同》，严重侵害业主利益，造成业主停车难题，也造成业主共有停车费收入大幅损失，天然居年度计划和年度预算出现重大赤字。天然居业主大会已经授权业委会聘请律师对此展开民事责任追究。与此同时，由于相关规定明确，业主大会只有通过物业服务企业作为申办主体才能申办停车场许可

1/5

聚焦小区网站 www.tianranju.net，加入 QQ 群 60494765，共建我们的家园！

深圳市福田区天然居

证，没有物业公司配合小区除非自行管理否则无法申办停车场许可证，因此业委会要求天健物业在本会议通告发布之日起一周内回复：1、是否配合业主大会向主管部门申请撤销错误换发的许可证以及是否配合业主大会向主管部门申办 2021 年 9 月现许可证到期后新的许可证；2、对于由于其擅自同意转让停车场许可证造成的年度预算大幅亏损如何弥补。对于天健物业相关回复情况，业委会将在是否续聘物业的业主大会通告及议题中向全体业主作公开说明。

一周后，业委会将公开物业公司相关答复（或未予答复）的情况，并就 2021 年 8 月召开业主大会的具体时间、议题以及拟提交业主大会审议的新合同条款等内容作出进一步决定，欢迎广大业主提出建议和意见。

二、就 2021 年 3 月业主大会物业服务质量考核结果，依约扣罚 5 万元

天然居 3 月业主大会表决结果中，对于天然居物业服务质量业主满意度进行考核，812 户业主（88871 平方米）从 0 分到 10 分测评结果得分为 3.14 分。依据物业服务合同，物业服务质量考核满分 100 分，其中业主考评占 80 分，天健物业的业主考评得分相应为 25.12 分；业委会考评占 20 分。由于发生天健物业未经业主大会和业委会同意即将此前根据物业服务合同申办的经营性停车场许可证擅自转办给其兄弟单位天健置业公司，业委会认为该行为属于重大违约行为，因此对天健物业物业服务质量计 0 分。业主考评 25.12 分和业委会考评 0 分两者之和为 25.12 分（满分 100 分）。

依据物业服务合同约定，25.12 分属于合同第十二条第 4 款第（7）项规定的“考评总分低于 40 分”，乙方天健物业应于业委会发布公告即本次会议通告之日起一周内，从酬金中向业主共有资金账户缴纳 5 万元。

三、月度财务收支

截至 2021 年 6 月底，小区共有资金共管账户对账单余额为 1,227,905.06 元，会议同意支付 6 月份月度支出 558,703.49 元，2021 年 6 月份营业收入合计 619590.49 元，细目详见小区网站（原网站 tianranju.net 域名审核暂时无法访问，临时网址为 easyye.com）。

会议批准下列物业支出申请：

- 1、物业服务中心提交的 7 月份材料采购计划表；

深圳市福田区天然居

- 2、E 栋长廊消防管漏水紧急维修 9315.00 元；
- 3、D 栋长廊消防管阀门漏水紧急维修 4886.00 元；
- 4、18 台电梯年度限速器校验费用 9540 元；
- 5、A 栋客梯故障后平层感应器维修费用 1708.72 元
- 6、D3106 楼顶和凸窗外墙漏水导致墙体坏，紧急维修费用 2910.00 元；
- 7、E1602 卧室、F705 凸窗外墙漏水紧急维修费用 5003.00 元；
- 8、小区庭院大王椰树年度修剪费用 6437.50 元；
- 9、监控室两台显示器因片区停电烧坏主板需新网购费用 3960.00 元；
- 10、监控室显示器铁架墙后温度过高需加装空调网购费用约 3349.00 元；
- 11、天然居业主共有资金基本账户所须会计账套（财务系统）金蝶 KIS 专业版 16.0（可在同一局域网络多台电脑上登入做账和查看报表）9500 元。此外同意物业公司指定的基本账户会计许意月薪按照会计标准上调 2500 元；
- 12、业委会办公室保险柜原柜故障新购一台 2404.86 元；
- 13、6 月份优秀员工和门岗严管奖励 3200.00 元；
- 14、6 月份电梯维保奖励金 1800 元；
- 15、6 月份地库堵位停车管理短信费用 599.70 元。

会议否决及未完全同意物业下列支出申请：

1，总体同意更换年久失效的全部消防指示牌（平常通电、火灾亮灯指路）的申请，但要求不能只报数量（ABC396 个 DEF465 个）不报单价、先报加班费，相关费用应提请下次会议审议；

2，否决 D 栋 1 楼公厕进行翻新改造的费用申请。去年联席会议对此已讨论要求直接购买隔板配件进行更换而非以工程形式进行翻新，因此对其所列外包工程费用予以否决，要求服务中心加快落实翻新改造；

3，否决广场钢架、DEF 长廊、小区灯柱重新翻新刷漆费用 12075 元（35 桶白色油漆每桶 245 元共 8575 元，钢架高空专业费用 3500 元）的支出申请，因其不属年度计划和预算并且临时停车费大减导致的年度收支严重亏损问题尚未解决；

4，否决物业公司所转电梯维保单位关于电梯加装空调相应加装对重块

深圳市福田区天然居

11010.22 元的支出申请。服务中心接电梯维保单位函件，称轿厢安装空调导致平衡系数超标需加装对重块，18 台电梯共计 11010.22 元。联席会议认为，电梯加装空调为几年前工程，当时由维保单位采购和安装并由业主共有资金支付费用，小区已和维保单位达成包括加装对重块在内的一揽子共识。服务中心当时全程参与，这次不应直接原封转来维保单位函件，而应查清为何空调已经加装几年到对重块迄今未加。业委会要求物业公司监督维保单位立即迅速完成对重块加装，并对几年来应装未装导致电梯危险或者不当运行导致的损害以及如何赔偿和处罚提出意见。

四、就 ABC（二区）楼栋安全鉴定费用由物业申请维修金紧急使用

物业公司接住建局通知，建筑在 100 米以上的房屋进行安全鉴定隐患排查，要求在 6 月 30 日前完成。天然居 ABC 栋（二区）刚好达到 100 米，在住建局统计清单范围内。经过住建局与房屋检测机构统一协调，每栋房屋监测费用 10000 元。天然居 ABC 实属一栋楼（楼栋名称为“天然居一期二区”），物业公司沟通最终优惠价格为 12000 元。物业公司提议，根据《深圳市房屋安全管理办法》第十三条第四项“房屋交付使用后，房屋安全责任人（即房屋的所有人）应按照规定进行房屋安全检测鉴定”，建议该费用从小区共管账户支出。

联席会议审议认为，一则如果该检测属于强制性检测，依法可以直接根据主管部门通知文件要求划拨维修金，但目前信息是住建局建议检测而非强制要求检测；二则 ABC 栋属于部分共有区域，不应使用全体共有的日常资金支付，使用该栋维修金则应召集该栋业主大会会议进行表决，需时较长。综合考虑，业委会要求物业公司向主管部门申报按照部分区域维修金紧急使用的流程进行紧急维修，将该项检测的强制性、必要性和紧急性交由主管部门审核把关。

五、更新张贴《业主大会章程》加强宣传、严格核查执行情况

天然居业主大会章程（第四版）修订案经 2021 年 3 月业主大会表决通过，会议决定在公告栏大幅印制 5 张（替换原章程和电梯安全宣传内容），长期张贴直至业主大会对章程内容作出新修订，以便业主随时可见、有效执行。具体位置为：1 号门公告栏（双面的南侧）、2 号门 C 栋墙面公告栏、3 号门公告栏（东侧）、泳池更衣室西侧墙面公告栏、游乐场边 F 栋墙面公告栏。



深圳市福田区天然居

《业主大会章程》包含业主大会议事规则、共有资金管理使用办法和管理规约。根据该章程，对于服务中心对私自携带电单车电池上楼充电住户给予处罚的提议，联席会议审议认为相关处罚除公开提醒、批评和暂停停车月卡外，缺乏有效依据，也缺乏执行手段，因此要求服务中心通过监控视频和巡查实时制止电动车进楼进电梯，对于住户将电动车电池装回家充电加强其危害性宣传；对于禁止电单车进入小区的提议，先广泛征求业主意见再提交联席会议审议是否提交业主大会作出决定。

根据该章程，对于服务中心提出禁止新办月卡、公开排队办卡、场内车满即禁止入内的提议，业委会审议认为：1，根据服务中心 2021 年 6 月底统计，地库月卡 732 张（98 张固定位/110 元/月，593 张/250 元/月，41 张/500 元/月）、地面月卡 224 张（215 张/110 元/月，9 张/220 元/月），超出规划车位数 437 张，相关数据缺乏近年无卡业主申办新卡的统计，缺乏业主自行暂停月卡等相关信息的统计，停办新卡对缓解停车难题的有效性存疑；2，将现行未办卡业主自由申办新卡政策转为停办新卡属于重大利益调整，应由业主大会决定而非业委会决定；3，天然居车位近期骤然紧张，直接原因是天健物业擅自将地面停车场许可证转办给其兄弟单位，物业公司应首先致力于纠正其自身错误，而非将矛盾转嫁到业主住户之间；4，月卡数量已经严重超出车位数，不宜对超出车辆每天一禁了之，而需充分挖潜，加强堵位临停管理，有效利用子母车位和不影响消防车通行的边角位等。业委会同时要求，业主大会章程管理规约内容已规定，物业公司办卡应当对业主和住户办卡人车相符等资格问题进行核查，相关办理凭证等登记信息详情应接受业主和委员检查监督。

特此通告。



抄送：康欣社区工作站、天健城市服务公司