

# 深圳市福田区天然居

## 关于业委会和物业 2021 年 8 月联席会议的通告

业委会【2021】015 号

各位业主：

2021 年 8 月 3 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、覃敏凤、陆小桥、叶锋强、童稳、秘书邓建强现场参会，委员刘丹、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、物业公司财务吕婷现场参会。会议通告如下（电子版右侧二维码）。



### 一、2021 年 8 月业主大会 8 月 24 日至 9 月 7 日召开

天然居物业服务合同将于 9 月 17 日到期，对于合同期内天健物业未经业主大会同意将二期停车场许可证转办给其兄弟单位（天健置业）导致违约及业主大会损失（36102.18 元/月临停收入、减少 70 个车位导致业主外部停车 2450 元/天）的情况，业委会致函要求物业公司履约配合办证并对年度预算相应缺额（12 个月临停收入 433266.16 元）提出解决意见，物业公司回函未予回应。业委会审议认为物业公司回函所提续聘条件不可接受，至于是否公开招标业委会将在市政府行政复议作出结果后再研究提交业主大会，另一方面应当保障一线员工工资和正常支出，只能暂扣付给物业公司的酬金。

综合以上情况，业委会审议确定于 2021 年 8 月 24 日至 9 月 7 日召开 2021 年 8 月业主大会会议，议题如下：

1、是否同意续聘天健城市服务公司（物业回函意见：对业委会要求配合申办二期停车场许可证【现行法规是只要物业公司不配合，业主大会就没资格办证】未予回应，对于业委会要求解决年度预算缺额 433266.16 元未予回应）。

2、是否同意授权业委会暂停支付物业公司酬金（未来是否支付根据法院判决执行，以应对年度预算缺额 433266.16 元以及业主外部停车损失，避免影响小区员工工资支付和日常物业支出）。

3、是否同意撤销天然居商业中心与住宅同等标准缴费的业主大会决定，并鉴于天健置业与天健物业自行转办二期停车场许可证导致小区被分割管理、

1/4

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

业主共有资金受损），决定商业中心与其他商铺同等按照商业标准缴纳物业管理费。

## 二、同意律师起诉天健物业四项诉求

同意卓建律师事务所所提对于天健物业公司（现名天健城市服务）的诉讼请求：

（一）判令被告停止对天然居一期业主使用天然居二期停车场的侵权行为，具体为：停止“天然居一期与二期停车场分割管理”的侵权行为；

（二）判令被告将天然居二期停车场的管理权、使用权恢复原状，具体为：  
1. 被告作为天然居小区业主大会选聘的物业服务企业，向交管部门提交天然居二期停车场经营性许可证办证申请，在被告的服务期内由被告对天然居二期停车场进行管理；2. 天然居二期停车场对天然居一期业主开放，首先满足业主停车需求，并不得对一期月卡用户重复收费。3. 将天然居二期停车场车位数量恢复至原状的 90 个。

（三）判令被告向原告赔偿损失：1. 共有资金损失 133578 元（暂计至 2021 年 7 月 27 日），自天然居二期停车场分割管理开始的 2021 年 4 月 7 日起算，按照每月 36102.18 元的标准，应计至被告停止侵害、恢复原状之日止。2. 利息损失 737.23 元（暂计至 2021 年 7 月 27 日），自次月 1 日起算逾期支付上月停车费的损失，按同期 LPR 标准，应计至实际付清之日。3. 业主在小区外停车场另行支付的停车费用 271950 元（暂计至 2021 年 7 月 27 日），按照每台车每天 35 元，共计减少 70 个车位计算，每天另行支付 2450 元，应计至被告停止侵害、恢复原状之日止。

## 三、关于启用业主大会基本账户并核查薪酬实付详情

天然居经业主大会表决通过实施的共有资金基本账户，已在 7 月完成银行监管协议签署和税务登记，于 8 月起正式启用。物业公司应依法将此前共管账户所有资金转入业主大会账户，并依照业主大会决议确保共管账户和基本账户的财务管理、会计核算的相互衔接。共有资金基本账户正式启用后，物业公司服务中心应当立即着手实施包括物业费银行托收在内的共有资金收入直接进入业主大会账户的操作事宜。为保障天然居一线员工利益，在账户资金转换的

2 / 4

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

同时，业委会将核查每月薪酬发放的具体细目，确保所有薪酬拨款全额用于员工个人和单位实时支付的工资和五险一金，物业公司应予配合。

## 四、月度财务收支

截至 2021 年 7 月底，小区共管账户对账单余额为 686419.3 元（月度托收款尚未入账），会议同意支付 7 月份月度支出 695361.08 元，2021 年 7 月份营业收入合计 646124.85 元，细目详见小区网站（原网站 [tianranju.net](http://tianranju.net) 域名审核暂时无法访问，临时网址 [easyye.com](http://easyye.com)）。

会议批准下列物业支出申请：1、A 栋电梯客梯一楼显示板维修更换费用 1171.30 元；2、E 栋 3 号电梯导向轮轴承维修更换费用 1908.00 元；3、A 栋发电机电瓶浮冲电箱烧坏更换费用 560 元；4、C 栋水泵房压力罐两处渗漏水紧急维修焊接费用 580 元；5、C2103 主卧室外墙漏水维修费用 3150 元；6、F3002 卧室凸窗外墙两处漏水维修费用 1440 元；7、D801 卧室外墙漏水维修费用 2250 元；8、F3106 卧室窗外墙漏水维修费用 2250 元。

会议同意 7 月以下奖励和补助：1、优秀员工和门岗奖励金 3200.00 元；2、电梯维保奖励金 1800 元；3、地库停车管理短信发送费用 599.70 元。

会议同意物业服务中心提交的 8 月份材料采购计划表。

## 五、向社区发函要求缴纳物业费 and 维修金事宜

经与社区协商，天然居规划的居委会用房（目前为星聆关爱热线社会组织使用）、社区文体活动中心（目前为社区党群服务中心）从 7 月起缴纳物业费和维修金，应缴金额按照此前安监协会（规划卫生所）同样标准，每月 7.75 元/平方米（包含物业管理费 7.5 元/每平方米、物业专项维修资金 0.25 元/每平方米），相应面积为 698.91 平方米（包括一楼 278.67 平方米、二楼 340.74 平方米、居委会 79.5 平方米），据此每月应缴费用总额为 5416.55 元。业委会将就此向社区专门发函。

## 六、游泳池票价调整及加强管理的要求

经服务中心统计，天然居游泳池 7 月份周一至周五早、晚场共计约 741 人（21 人/场次），周末早、晚场共计约 462 人（36 人/场次）。鉴于周末游泳人数多于工作日的游泳人数，且疫情期间游泳人数相比往年较少，为了提高泳

# 深圳市福田区天然居

池的利用率及小区业主游泳的积极性。联席会议审议决定，为控制泳池人数，从公告之日起对于购买 10 次卡（成人标准）的票价，从原来的 300 元降为 250 元，其他不变。在维持现有泳池运行补贴总额基本不变的基础上，欢迎业主们继续提出票价调整，包括如何实施工作日和周末不同票价等更多建议。

会议讨论认为，目前泳池人工售票存在监管漏洞，为此要求服务中心研究加装门禁，对于人脸识别进入的直接允许先游泳后扣费、对于刷卡进入的要求提前办理带有照片的游泳卡并经刷卡后实现先游泳后扣费，最大程度消除当场交钱游泳、难辨泳者身份等问题。

## 七、ABC 栋楼梯间消防安全指示牌维修更换

会议批准服务中心提出的因天然居 ABC 栋消防楼梯间通道安全指示牌经多年使用，现已大部分老化失效。为了保障消防安全，在发生火灾时所有人员能够按照指示牌安全疏散。为节省开支，由服务中心自行网购材料维修更换。计划于 2021 年 8 月 10 日—2021 年 8 月 17 日，集中人员利用休息时间给予更换。材料费用预计 12672 元（共计 396 个、32 元/个），员工加班预计费用 5376 元（6 个人、4 小时/天、共 192 小时、28 元/小时），以上费用共计 18048 元。

特此通告。



抄送：康欣社区工作站、天健物业公司