

深圳市福田区天然居

关于业委会和物业 2021 年 10 月联席会议的通告

业委会【2021】021 号

各位业主：

2021 年 10 月 12 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、物业公司财务吕婷以及熙园业委会一行等现场参会。会议通告如下（电子版见右侧二维码）。



一，天然居 2021 年 8 月业主大会表决结果

本次业主大会收到书面表决票共【283】张。其中因未写房号、未签名、错签名以及与微信投票重复而无效等原因的书面废票【19】张，有效票共【264】张。所有书面票经唱票监票现场制作并打印分栋分户清单，经监票唱票人员签字备查。所有书面票均现场录入微信投票系统，由系统自动统一计票。

微信投票系统显示的参考总户数为 1047 票、参考总面积为 113228.37m²，扣除共有产权房屋与面积（配电房、卫生间、美发间、物业用房、消防控制室），计入天然居商业中心，总户数为 1043、总面积为 120710.55m²。按照 1 人多房计 1 人的规定，天然居业主总人数为 1039、总票权为 120711。

综合微信投票与书面投票结果，本次业主大会与会人数为【759】人，与会面积为【82848】m²，达到法定要求，会议有效。各项议题详情均在小区网站公布并书面张贴，表决结果如下：

（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）：

同意票数	同意票权数	不同意票数	不同意票权数	弃权票数	弃权票权数	表决结果（是否通过）
151	16546	520	56424	88	9878	不通过

（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）：

深圳市福田区天然居

同意票数	同意票权数	不同意票数	不同意票权数	弃权票数	弃权票权数	表决结果（是否通过）
627	68151	40	4522	92	10175	通过

(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、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：

同意票数	同意票权数	不同意票数	不同意票权数	弃权票数	弃权票权数	表决结果（是否通过）
648	70573	27	2963	84	9312	通过

二，本月起暂扣物业公司酬金，并扣罚年度服务测评 5 万元罚金

依据 2021 年 8 月业主大会决定，从本月（2021 年 10 月）起暂扣物业公司酬金支付，确保员工工资和日常维修维护支出正常进行，待相关民事诉讼判决生效后决定最终罚或退。

依据《天然居物业服务合同》“若考评总分低于 40 分，乙方须于甲方发布公告之日起一周内，从酬金中向物业服务费账户缴纳 5 万元。……逾期欠费按照每日万分之五的标准从乙方酬金中支付违约金”，对于 2020 年度物业服务满意度测评结果应当扣罚物业公司 5 万元。由于物业公司未能完成依约向业主共有资金账户缴纳罚金的支付流程，会议决定上月未支付的 2021 年 8 月支出中酬金（40848.54 元）不予支付进行抵扣，此外 9151.46 元以及在 2021 年 7 月 8 日业委会发布联席会议公告一周后应当按每日万分之五标准支付的违约金，由物业公司另行依约支付。

三，月度财务收支

（一）截至 2021 年 9 月份底小区共有资金共管账户对账单余额为 692003.98 元，业主大会基本账户对账单余额为 1115544.77 元，两者合计 1807548.75 元。8 月份营业收入合计 628298.66 元，9 月份营业收入合计 668306.31 元。对于物业公司申请支付的 8 月份月度支出 550721.16 元和 9 月份月度支出 636254.92 元，业委会依据物业服务合同约定和业主大会决定，同意支付两月支出除酬金以外的资金合计 1,098,216.58 元。其中 8 月酬金 40848.54 元不予支付，用以初步抵扣 2020 年度物业服务满意度测评结果应扣

深圳市福田区天然居

罚物业公司 5 万元（不足部分 9151.46 元以及按每日万分之五标准应付的违约金由物业公司另行支付），本月应付的 9 月份酬金依照业主大会已经生效的决定予以暂扣。

（二）会议同意服务中心下列各项支出申请：

- 1, D 栋 2 号客梯 2 楼外呼显示板老化故障无显示，维修费用 1204.45 元；
- 2, 泳池旁绿化主水管爆裂漏水紧急维修费用 2936 元；
- 3, B2601、C2704、C1901 卧室凸窗外墙漏水紧急维修费用 5592 元；
- 4, D 栋配电房新增加公共用电电表产生费用 1060.32 元；
- 5, 小区物业公众责任险费用 12820 元中依惯例归属业主大会支付的一半金额即 6410 元；
- 6, 2021 年 9 月份优秀员工奖励发放表；
- 7, 2021 年 9 月份优秀门岗发放明细表；
- 8, 2021 年 9 月份地下室员工通讯短信补贴明细；
- 9, 2021 年 9 月份电梯维保奖金发放明细表。

（三）会议同意服务中心 2021 年 10 月份材料采购计划申报表。

四、ABC 栋和 DEF 栋雨棚改造事宜

（一）天然居 ABC 栋连廊雨棚经多年使用，现已老化破旧，影响小区整体环境美观，拟计划对其进行翻新改造，雨棚总面积约为 368.30 m²。根据此前网络意见调研，物业服务中心提出两种改造方案：第一种采用为 2.0mm 厚不锈钢板雨棚加防火隔音棉，优点是容易砸穿，日后维护较方便，缺点采光度差。预计总费用约 237502.44 元（详见附件）。第二种采用采用 8.0mm 厚耐力板（原材质），优点维护成本较低，采光度较好，缺点容易老化，易击穿。预算总费用约 192739.26 元（详见附件）。

鉴于雨棚目前为耐力板，经业委会集体审议，建议向天然居二区（ABC 栋）业主大会提交使用耐力板的改造方案，并通过加厚增强安全性，选用 10mm 的耐力板，预算总费用约 240157.89 元。该雨棚改造只涉及天然居二区（ABC

深圳市福田区天然居

栋)业主,最终以ABC栋业主投票为准,改造费用由二区(ABC栋)物业专项维修资金支付。

(二)天然居DEF栋一楼天井雨棚,总面积约为113.00 m²。拟采用2.0mm厚不锈钢板雨棚加防火隔音棉材料,预计总费用约87209.07元。会议审议,原雨棚骨架可以利旧,不用更换,因此该工程费用相应减少,最终预算费用约68586.67元。因雨棚只涉及天然居一区(DEF栋)业主,最终以DEF栋业主投票为准,改造费用由一区(DEF栋)物业专项维修资金支付。

以上改造方案拟在公示后,于11月份分别召开天然居一区和二区的业主大会进行表决。

五、天然居门禁对讲系统改造工程二次招标事宜

天然居门禁对讲系统改造工程去年因验收不合格导致废标。业委会及服务中心前往东海花园小区参观考察由深圳知路科技有限公司安装的门禁对讲系统使用情况,并于2021年年初在小区三个大门安装了该公司的系统进行试用,目前未接到业主反映使用问题。会议决定重新对天然居门禁对讲改造工程,结合已试用产品的技术参数(人脸图像模糊及本地化存储等)重新修订招标文件进行二次招标,预算费用共计101300.00元。最终费用由业委会委托物业公司公开招投标审核为准。

此前捷顺中标价格为139000元,经验收不合格之后的诉讼庭前和解,双方协商扣减该工程线路铺设费用30000元、CPU门禁卡费用20000元,新的门禁对讲工程招标方案中相应调减了线路铺设和门禁卡费用,最终造价以招标结果为准。

六、天然居商铺前停车场车位划线的事宜

会议同意ABC栋一楼商铺前停车场车位划线事宜,为规范停车,车位地面进行标准划线标识,达到交管局验收标准,服务中心联系了专业施工单位询价,费用预计8712元。

七、游泳池延长开放时间事宜

深圳市福田区天然居

因泳池前期证件到期办证，暂停开放了半月时间。往年均为十月中旬关闭泳池，应广大业主要求，今年泳池延长开放时间为十月底。

特此通告。



天然居业主委员会

第六届业主委员会

(2019.2.3-2021.2.2)

2021年10月13日

抄送：康欣社区工作站、天健物业

