

深圳市福田区天然居

关于 2021 年 11 月和 12 月联席会议 暨召开 2021 年 12 月业主大会会议的通告

业委会【2021】022 号

各位业主：

2021 年 11 月 2 日晚、11 月 5 日晚、12 月 7 日晚，业委会和物业公司现场召开 2021 年 11 月两次联席会议和 12 月联席会议，2021 年 11 月 15 日业委会通过“i 业委会”网络召开会议表决 11 月收支等事宜。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、顾婷婷、龚明燕以及物业公司财务吕婷等参会。前后四次现场和网络会议通告如下（电子版右侧二维码）。



一、召开 2021 年 12 月业主大会会议

（一）提请全体业主审议天然居 2022 年工作计划和工作预算

依法，业委会应向业主大会提交年度计划和工作预算。12 月联席会议共同审议和修改了物业公司提交的 2022 年度工作计划和年度预算，并决定于 2021 年 12 月 26 日至 2022 年 1 月 12 日举行业主大会会议进行审议，会议议题为：

（1）物业服务中心提交、经业主微信群公开讨论、业委会审议通过的天然居《2022 年工作计划》（附草案全文）。

（2）物业服务中心提交、经业主微信群公开讨论、业委会审议通过的天然居《2022 年工作预算》（附草案全文）。

（二）2021 年 12 月 26 日至 2022 年 1 月 12 日召开天然居一区（DEF）业主大会会议审议天井雨棚（高层和小高层之间）改造方案，依照主管部门格式化表决要求，议题如下：

（1）授权业主委员会负责维修（更新、改造）工程各项工作，物业服务企业组织实施。

（2）维修（更新、改造）方案。

1/6

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

(3) 工程预算总费用: 68586.67 元 (最终价格以招标中标价格与政府造价审核两者低者为准)。

(3) 费用分摊: 按一区 DEF 栋业主专有部分建筑面积均摊 1.07 元/平方米 (属业主所有的物业专项维修资金)。

(4) 施工单位通过招投标方式选定。

(三) 于 2021 年 12 月 26 日至 2022 年 1 月 12 日召开天然居二区 (ABC) 业主大会会议审议一楼南侧雨棚改造方案, 依照主管部门格式化表决要求, 议题如下:

(1) 授权业主委员会负责维修 (更新、改造) 工程各项工作, 物业服务企业组织实施。

(2) 维修 (更新、改造) 方案。

(3) 工程预算总费用: 192739.26 元 (最终价格以招标中标价格与政府造价审核两者低者为准)。

(3) 费用分摊: 按二区 ABC 栋业主专有部分建筑面积均摊 3.90 元/平方米 (属业主所有的物业专项维修资金)。

(4) 施工单位通过招投标方式选定。

二、公开批评物业公司严重违法拖欠 339 万元代收资金, 公开批评物业公司刻意调换会计导致业主大会被税务部门罚款 50 元

从 2021 年 6 月至 12 月 2 日, 天健物业通过银行托收、蜜生活支付等方式收取全体业主的物业费、停车费等费用, 但是未依法向天然居原共管账户和现基本账户支付, 代收但未曾代付, 累计应欠费用达 3390789.12 元, 导致天然居账户十年来首次出现账面资金少于应付资金的困境, 天然居 2021 年 11 月正常支出审批因此受阻, 11 月业委会和物业服务中心在第一个周二和周五连续两晚召开现场会议, 业委会于 11 月 15 日通过网络方式召开第三次月度会议, 但受制于账面资金负数无法发布会议决定通告。

天健物业此举违反特区物业管理条例规定, 违反天然居物业服务合同约定, 违反代收后应当及时支付一般行业诚信, 业委会对此提出公开批评, 要求物业公司予以利息等应有赔偿。2021 年 12 月 7 日月度联席会议, 双方同意协

2 / 6

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

作加快推进银行托收、POS 机刷卡、微信支付宝二维码等各种途径的物业费收入直接进入业主大会账户，也请各位业主积极配合银行托收重签协议等相关工作，避免本次拖欠情况再度出现。

此前，11 月 2 日晚业委会和物业公司召开 11 月联席会议，但是获悉物业公司无故调离业主大会会计许意，并且依法应付业主大会账户的业主共有资金未有支付，导致业委会无钱无法支付月度联席会议审核资金，会议公开批评并且当场要求物业公司依法支付代收的共有资金，依约无缝委派专业人员接替许意职责，现场明确周五召开第二次月度联席会议。11 月 5 日，第二次会议召开，物业项目经理明确拒绝承担业主大会会计职责，且应转资金依然尚未依法转账。业委会明确此举违反业主大会去年底决定，属于物业人员刻意将物业公司委派的业主大会会计个人作为牺牲品，以小动作破坏小区正常运作，并导致业主大会报税工作未依法进行，遭税务部门处罚 50 元。经过周末与物业公司高层沟通，11 月 7 日物业公司称愿意继续履行业主大会会计职责并委派人员到岗。业委会就此对物业服务中心及天健物业深圳公司提出公开批评，并要求天健物业回函明确未经业委会同意，物业不得自行调离承担业主大会会计人员。

三、11 月和 12 月月度财务收支

截至 2021 年 12 月 6 日，天然居业主大会基本账户余额为 4404058.10 元。会议同意支付 2021 年 10 月份月度支出 600424.96 元，同意支付 2021 年 11 月份月度支出 548675.01 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）。

会议批准物业 11 月下列支出申请：

- 1、天然居 A 栋消防梯更换旋转编码器费用 1471.50 元；
- 2、地库停车管理 10 月份短信发送费用 597.00 元；
- 3、天然居 10 月份优秀员工和门岗奖励金 3200.00 元；
- 4、天然居 10 月份电梯维保奖励金 1800 元；
- 5、天然居 D 栋负一楼配电房新增加一块电表费用 1056.10 元；
- 6、天然居物业公共责任险费用 6410.00 元；

深圳市福田区天然居

- 7、架空层主排污管道疏通工程按照去年标准进行疏通，费用 27594.22 元；
8、B3205、C2803、C1701、D1405、D3105、F3001、F1806、F502
主卧外墙，凸窗漏水紧急维修处理，费用共 19130.00 元；
9、物业服务中心提交的 11 月份材料采购计划表。

会议批准物业 12 月下列支出申请：

- 1、A 栋主体外墙及 C1201 外墙漏水维修 2551 元；
2、天然居百旺金赋税开票系统，2021 年期间的技术维护服务费 280 元；
3、天然居车库出口道闸杆主机更换 4000 元；
4、服务中心增值税财税服务 2022 年费（按去年标准）960 元/年；
5、业主大会收费采购 POS 刷卡机，费率为借记卡 0.45%-18 元封顶，信用卡 0.55%，境外银联卡 0.8%，微信和支付宝 0.3%，长期免费寄送打印纸，移动机流量费 200 元每年，新装机一次性服务费 200 元，智能触屏一体机押金 300 元（后期机器如需撤机可凭押金条全额退回）；
6、地库停车管理 11 月份短信发送费用 600.00 元；
7、天然居 11 月份优秀员工和门岗奖励金 3200.00 元；
8、天然居 11 月份电梯维保奖励金 900 元；
9、物业服务中心提交的 12 月份材料采购计划表。

会议同意物业指派顾婷婷担任业主大会会计，同意其薪酬与许意同样较客服薪酬上调 2500 元/月。

四、天然居消防改造工程费用事宜

天然居消防改造工程首款 508802.45 元费用已拨付业主大会基本账户中。会议同意将该笔费转给物业公司，再由物业按照施工合同支付给施工单位。

五、天然居北侧红线外公共充电桩供电事宜

康欣社区计划在景田北街马路边上（ABC 栋外围）及景田北四街马路边上（2 号门对面）安装电单车充电桩，需就近分别在两个小区接入电源，电费按照实际用电量（安装电表）计算：0.70 元/千瓦时，服务费 0.50 元/千瓦时，共计 1.20 元千瓦/时。

会议同意社区与物业服务中心此前沟通内容，批准为天然居北侧电动车公

深圳市福田区天然居

共充电桩接入电源，相关费用由充电桩企业每月转入业主大会基本账户。

六、天然居电梯门翻新粉刷的事宜

因天然居电梯梯门年久风化，油漆脱落，影响美观和小区形象。前期已粉刷了样板（E栋负一层），效果不错。按照今年工作计划拟对其进行翻新粉刷。为了节约小区开支，由服务中心员工自行粉刷。工程量ABC栋电梯梯门共计201个，DEF栋共计：288个，小高层共计27个，总计516个门。经询价，材料油漆费用约19160元，加班时长预计每组每天刷8个，每天4小时，2人一组，共计5组，约13天完成。按照工程加班费用标准28元/小时计算，加班费用约14560元。总共费用约33720元，该费用从小区共管账户中支出。

七、加快门禁对讲系统改造工程招标施工事宜

会议要求物业公司按照10月联席会议决定，加快推进天然居门禁对讲系统改造工程二次招标采购项目招投标（最高限价101300元）以及相应签约及施工事宜。

八、天然居垃圾清运合同到期续签事宜

天然居垃圾清运合同于2021年10月18日到期，服务中心计划原集采购供应商深圳市吉之祥清洁服务有限公司的原价8968元/月进行续签，合同期限2021年10月19日至2022年10月18日，为期一年，共计费用107616元/年。会议审议同意物业按原价格续签一年合同的申请。

九、天然居电梯维保合同到期续签事宜

天然居电梯维保合同即将到期，原合同期限一年至2021年12月31日止。会议同意服务中心申请与维保单位按去年标准续签合同，期限为2022年1月1日至12月31日止，每月1000.00元/台梯，18台梯共计216000.00元。

十、天然居美甲美睫公共租金转入维修金专户

业委会就美甲美睫公共部位追讨天健物业历年不当所得的一次性转入公共收益632320元，为合法规避业主大会收入所得税问题，依法转入天然居小区维修金政府专户。会议同意服务中心按照各栋住宅及商铺相对应的面积做好具体明细分摊，提交深圳市物业专项维修资金管理中心审核划转。

十一、D801业主半夜爆管漏水问题

深圳市福田区天然居

2021年11月12日凌晨5点，D801业主接到物业紧急电话，发现大厅所有木地板堆积一寸高的积水，而且有漏电危险，水更漫至公共楼道被保洁人员发现。业主当场检查发现系厨房角阀断落所致。当时物业多人入户紧急抢险排水业主上午送果篮慰问，后发现曾就该处漏水于10月27日申请物业维修，认为当时物业维修未查明解决问题，导致半夜爆管，要求物业给与一定赔偿。

业委会多次与业主沟通并现场查看，两次与业主和服务中心共同协商，月度联席会议上委员们也就此发表意见。一方面，夜半爆管导致漏水漏电，该危险可能并不止D801一家，每家都可能面临同样风险，需要全面检查排除隐患；另一方面，D801相关问题具体原因是检修不力还是当时检修完毕随后突发爆管，对于专业和证据要求较高，业委会难以作出判断。对此，委员们从邻里互助角度，决定每人捐献200元表达关切慰问，也希望物业公司对于入户维修可能存在的检修问题承担一定责任、作出一定补偿，具体由双方进一步协商或者通过诉讼方式解决。

特此通告。

