

深圳市福田区天然居

关于业委会和物业 2022 年 1 月联席会议的通告

业委会【2022】001 号

各位业主：

2022 年 1 月 4 日晚，业委会和物业公司现场召开 2022 年 1 月联席会议，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、顾婷婷、龚明燕以及物业公司财务吕婷、保洁公司经理何文厂、香诗美林小区业委会 3 人等参会。会议通告如下（电子版可扫右侧二维码查阅）：



一、向业主公开《第六届业委会述职报告》

天然居业委会任期即将于 2022 年 2 月 2 日任期届满，业主委员会委员们经汇总每月月度联席会议通告，审议通过《天然居第六届业委会述职报告》（见附件），向全体业主公开三年来小区各项工作情况，包括每月定时定点召开月度会议、3 年 6 次召集业主大会会议、依据新条例启用业主大会基本账户、善用日常结余提升小区品质、坚定维权落实监督物业责任、实事求是配合沟通督促有关部门共同服务、业主利益有关的新建地下车库和增建地面立体车库情况、配合街道社区换届并依据章程规定筹组临时业委会等 8 个方面的各项工作，相关工作在小区网站 tianranju.net 或临时网站 easyye.com 可查阅全部详情。

二、确定天然居荣誉监督员和业主义工，筹组临时业委会

（一）临时业委会的权责与组成

依据具有法律约束力的《天然居业主大会章程》管理规约“临时业主委员会”相关规定，在新一届业主委员会依法由街道办事处组织换届小组选举产生之前，业主大会授权组成临时业主委员会，作为业主委员会停摆期间的应急处置机构，代行本章程业主共有资金使用和管理办法章节的业委会权责，临时业主委员会成员为 7 人，分别从已停摆的业主委员会委员中抽签产生 2 人、作为当然业主监事的历任业委会委员中抽签产生 2 人、业主义工中抽签产生 2 人、荣誉监督员中抽签产生 1 人。

1/4

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



扫描全能王 创建

深圳市福田区天然居

(二) 聘请小区党支部成员为荣誉监督员并确认 39 名业主义工名单

依据章程规定，业委会表决聘请小区党支部委员为天然居荣誉监督员，表决确认 2021 年众多积极参与支持小区各项重大工作、特别是参与支持业主大会收发票等繁琐工作的 39 名业主义工（具体名单为：A201 王萍，A903 杨迦淇，A1304 陈志慧，A1604 吴艳辉，A3102 杨芝龙；B302 赵波，B505 陈晓燕，B804 余景禧，B904 戴鹏，B1404 殷银甫，B1405 林志锋，B1602 叶万恒，B2104 高山，B801 白卓鑫，B2205 孙傲；C402 赵峰，C501 王亮，C2605 钱庆涛，C3303 陈石；D202 黄泳，D208 米健，D407 金宏玲，D507 欧阳坤，D1102 陈敏玲，D1204 王永德，D1902 李兵，D2103 李梅，D2204 魏晓海；E205 周鸣，E1506 周明春，E2302 赖珍华，E2503 徐天剑，E2701 梁燕；F408 韦廖如，F905 黄国芹，F1705 陈志聪，F2604 陈秀英，F2803 吴莎，F2903 陈艳艳）。

(三) 邀请街道社区监督组成临时业委会

在小区业委会出现空挡时，业委会刚卸任的两名委员、两名历届委员、一名荣誉监督员和两名热心业主将共同组成临时业委会，依据业主大会授权负责日常财务收支审核职责。经协商，本届业委会集体推选覃敏凤、叶锋强二人作为临时业委会成员。此外推选本届委员杨志敏依照章程规定，具体组织从具备小区管理经验的历任业委会成员中抽选 2 人、从已公布的业主义工中抽选 2 人、从荣誉监督员（小区党支部）中推选 1 人的相关事宜，临时业委会成员应当具备小区业主身份、自愿参与每月月度联席会议、履行业主大会章程规定的共有资金管理职责，抽选或推选的过程依照章程规定邀请街道、社区进行监督。

(四) 新一届业委会产生之前继续推进停车场权益诉讼

此外，天然居停车场权益相关诉讼在本届业委会任满、新一届业委会产生之前，依法由任满后的本届业委会依照业主大会授权继续推进。

三、月度财务收支

截至 2021 年 12 月底，天然居业主大会基本账户余额为 2082212.38 元。此外，原共管账户余额为 689854.76 元（其中消防专项维修金首款 508802.45 元待转入施工单位，实际余额为：181052.31 元）。依法，原共管账户资金除由业主大会账户划拨物业公司转付施工单位的资金之外，所有资金均应及时转入业



深圳市福田区天然居

主大会基本账户。会议同意支付 12 月份月度支出 601809.15 元，2021 年 12 月份营业收入合计 588377.95 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 easyye.com）

会议批准物业 2022 年 1 月下列支出申请：

- 1、天然居 2022 年春节装饰采购费用：14837.5 元；
- 2、天然居 12 月份优秀员工和门岗奖励金 3200.00 元；
- 3、天然居 12 月份电梯维保奖励金 1800.00 元；
- 4、天然居 12 月份地下室员工通讯短信补贴明细 601.80 元；
- 5、地下车库入口闸机更换费用 4965 元；
- 6、物业服务中心提交的 2022 年 1 月份材料采购计划表；
- 7、D 栋 505 主卧卫生间凸窗外墙漏水紧急维修 2256.00 元；
- 8、按照去年标准春节加餐费用每人每天 30 元，共 7350 元。

会议讨论了本月天然居一业主被外人尾随入内、保安员未对尾随人员按照规定询问登记的情况，认为该问题体现门禁管理漏洞，天然居已经安装出入口门禁，保安员对于未刷脸、未刷卡的情况应予登记，否则即为失职。相应 1 月份门禁严管奖励金的扣罚提交依据天然居业主大会章程管理规约规定产生的临时业委会与物业公司举行的月度联席会议审议。

四、停车场权益诉讼律师费依约支付 3 万元

根据业主大会授权业委会与卓建律所签订的相关法律服务合同，在该律所向法院提起行政和民事诉讼后支付 3 万元，因此由业主大会基本账户直接向该律师事务所支付，该律所直接向业主大会开具发票。该律所开户行：民生银行深圳华联支行，户名：广东卓建律师事务所，账号：1817014210000323。

五、确定门禁对讲改造工程施工单位并要求春节前完工

天然居门禁对讲系统改造工程经过两次公开招投标，均未达到三家以上要求，导致流标。只有一家公司报名投标—深圳知路科技有限公司，目前小区三个大门安装的系统为该公司的试用产品。为了加快小区门禁对讲改造进度，服务中心于 2021 年 12 月 29 日邀请了深圳知路科技有限公司进行谈判定标，天然居门禁该工程控制价格为 101300 元，最终谈判价格为 99000 元。该笔费用从小



深圳市福田区天然居

区业主大会账户中支出。由于相关管线施工已在去年完成，会议要求物业公司加快组织本本月之内、春节之前完成门禁改造。

六、天然居监控系统主机升级事宜

天然居监控系统在使用过程中，部分摄像头出现老化损坏情况需要进行维护。因新摄像头无法跟监控系统兼容，导致无法正常使用。经咨询大华厂商需要对系统进行升级方可使用，上门升级费用 1500 元，其它若有费用产生另计。会议同意该笔费用从小区业主大会账户中支出。

七、ABCDEF 栋电梯楼层门第二遍粉刷翻新

前期服务中心对小区电梯门进行了第一遍的翻新粉刷，部分电梯轿门生锈腐蚀严重，结果发现粉刷一遍的效果不明显，提议进行进行第二遍粉刷，材料及人员加班费用按照第一遍标准共计 33720 元。

会议审议认为在第一遍效果不佳的情况下应该进行第二遍粉刷，服务中心自行施工同样要为效果负责，多数委员同意该笔费用从小区业主大会账户中支出。与此同时，服务中心制订粉刷翻新计划之前，已按照联席会议要求对 1 个电梯层门进行过试验性粉刷翻新，认为效果良好才向业委会提出全面粉刷计划。实施并发放加班费之后才发现整体效果不明显、还得二次粉刷，存在试点粉刷和全面粉刷效果不一、整体质量把关不严乃至多申报加班费的问题。此后对于服务中心自行施工应予严格把关，应该按照试点工程的质量标准一以贯之、严格把关。

八、疫情原因春节只举办赠书对联活动

由于疫情原因，今年小区春节联欢活动暂停举办，按照往年小区举行春节送对联活动，由服务中心进行组织，购买纸墨笔砚，邀请小区业主写对联、迎新春，预计费用 2000 元。该笔费用从小区业主大会账户中支出。

特此通告。

