

深圳市福田区天然居

关于召开天然居 2021 年 3 月业主大会会议 暨业委会和物业 2021 年 3 月联席会议的通告

业委会【2021】003 号

各位业主：

2021 年 3 月 2 日晚 8 时，业委会和物业服务中心召开月度联席会议；3 月 5 日和 3 月 7 日，业委会补充召开专题会议。业委会委员杨志敏、刘丹、覃敏凤、叶锋强、童稳、陆小桥和秘书邓建强现场参会及“i 业委会”表决，委员陈军通过“i 业委会”进行表决。物业服务中心李义芳、刘佳秋、马海涛、李文新、许意、物业公司财务吕婷和两位业主现场参加联席会议。会议内容通告如下（电子版扫右侧二维码）：



一、3 月 25 日至 4 月 12 日召开业主大会会议

由于议题调整，原定 2021 年 3 月 1 日至 15 日召开的天然居 2021 年 3 月业主大会会议改为 3 月 25 日至 4 月 12 日，以电子投票和书面投票方式召开。会议议题如下：

1，授权业主委员会就天然居宗地红线范围内停车场权益被开发商暨业主单位（深圳市市政工程总公司）以及天健置业等相关单位侵占事宜提起诉讼，授权业委会在 10 万元以内由业主共有资金账户支付委托律师初始费用并在标的金额 30%以内确定律师风险代理费用；

2，天然居物业服务质量业主满意度考核（0 分到 10 分）；

3，物业服务中心提交、经业主微信群公开讨论 3 个月、业委会审议通过的天然居《2021 年工作计划》（附草案全文）；

4，物业服务中心提交、经业主微信群公开讨论 3 个月、业委会审议通过的天然居《2021 年工作预算》（附草案全文）；

5，《业主大会章程》第四版修订内容：

（1）第九条第四款（根据实操时间限制删除会议通知送达业主时“并在深圳公开发行的报纸刊登”字句）。

（2）第三十条第四款（新增）：业主或租户若有“住改商”及乱占车位

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

等违反《天然居业主大会章程》管理规约的严重行为在其自行纠正之前，应限制其共用部位使用权，禁止其办理停车月卡。

(3) 第三十二条第四款（最后一句修订）：每天 22 时至次日 9 时之间，不允许天然居住户（业主和租户）首辆车以外的来访车辆临时停车，违者应当列入黑名单，取消其再次进入天然居红线范围停车的资格。对临时停车夜间收费上限标准提高到 60 元/天（晚 22 时至次日 9 时每半小时 10 元）。

二、月度财务收支及公开批评冒名申领加班费问题

截至 2020 年 2 月底，小区共管账户对账单余额应为 1052354.96 元，会议同意支付 2 月份支出 746949.91 元，2 月份总收入 609653.49 元，细目详见小区网站（原网站 tianranju.net 域名年度审核期间无法访问，因此临时访问 easyye.com 网站）。

会议批准下列物业支出申请：1、天然居 2 月份优秀员工和门岗奖励金 3200.00 元；2、天然居 2 月份地库停车管理短信发送费用 599.70 元；3、天然居服务中心 2 位安管员因与商业中心停车问题导致冲突受伤，医疗检查费用 930.50 元；4、天然居 2 月份电梯维保人员奖励金 1800.00 元；5、天然居购买发电机柴油费用 2480.00 元，运费 300.00 元，共计 2780.00 元（因油价每天变动，金额以当天实际购买柴油价格为准）；6、天然居 B 栋业主因与商业中心停车问题导致冲突受伤，医疗检查费用 639.85 元；7、天然居服务中心员工春节聚餐费用 2623.46 元；8、天然居 A1904 及 A1804 房外墙漏水紧急维修费用 11085.00 元，最终费用由物业公司评标审核为准；9、物业服务中心提交的 3 月份材料采购计划表。

对于物业提出楼道瓷砖脱落修补加班费用 13720.00 元的支出申请，业委会同意批准支付但同时对其冒名申领加班费予以公开批评：会议确认物业服务中心称春节前时间紧张，因此外请本公司其他人员一起加班，物业服务中心未经任何公开汇报请示，即冒名申请发放加班费用，性质恶劣，业委会在根据瓷砖工程实施情况批准支付相关费用的同时，特对物业公司及服务中心负责人予以公开批评。

业委会进一步要求服务中心此后加班自行实施的工程，都须提前列明工程



深圳市福田区天然居

内容、预算、进度、人员、验收等，与对外招标工程同样应有计划，接受业主监督及业委会核查，并要求服务中心就此草拟相关规定提交下次会议审议。

三、2021年4月起正式启用业主共有资金业主大会基本账户

天然居业主大会账户去年底申请换发新证（代码不变但新增负责人姓名并能关联税务社保等功能），上月由福田区住建局核准换发新证。目前在原有业主大会公章和业主委员会公章之外，已新刻业主大会财务章、业主大会发票章。

根据业委会与物业公司协商结果，由物业公司负责操作业主共有资金基本账户公章保管和使用（账户公章更换为业主大会财务章，账户私章依然使用业委会财务负责人刘丹印鉴），物业公司同时承担业主大会基本账户财务会计核算报账公开等责任并委托服务中心许意作为业主大会办税员。

会议决定，从2021年4月1日起，天然居所有收支均须纳入业主大会基本账户，服务中心负责组织业主在三个月以内完成物业费停车费等银行托收账户变更等事务。

四、关于捷顺公司因小区门禁对讲工程合同纠纷起诉管理处事宜

捷顺门禁对讲系统验收不合格，物业服务中心已在2021年1月27日发函给捷顺公司，要求其2021年1月31日前自行拆除新布设线路以外其它所有设备并恢复其擅自拆除的天然居原有门禁对讲系统，遭其拒收函件。

2021年2月22日天然居管理处（物业服务中心）收到深圳市福田区人民法院寄来的传票，要求15日内向法院提交答辩状，2021年4月12日10时30分在深圳市福田区人民法院开庭。会议同意批准物业公司聘请律师应对被起诉事宜，律师代理费根据合同争议标的费用13768.00元由共有资金账户支付。

五、要求天健物业将违规收取的美甲美睫租金缴入共有资金账户

2021年2月召开月度联席会议后，美甲美睫商铺的全部欠款现已追回到物业公司账户。经服务中心与物业公司查证核实，截止2021年2月28日美甲美睫店铺的租金632320元、押金13520元，总计645840元。

该笔资金总额超过2月联席会议物业初步统计金额。业委会对于该笔资金未按2月联席会议要求转入业主共有资金共管账户予以公开批评，要求天健物业本月内将以上违规收取的相应资金全额转入小区共管账户（4月业主大会基

深圳市福田区天然居

本账户正式启用后再连同其他共有资金一并转入该基本账户），并向业委会同步公开提交相关账目详情。随后双方再共同协商进一步追究个人非法侵占责任等后续问题。业委会将就2月和3月联席会议决定向天健物业单独发函，协助该公司相关资金转账有据可依。

六、关于天健蜜堂经营方暴力违法及非法违建行为的决定

鉴于2月28日之后天健蜜堂经营方天健置业未再新设铁栅栏，3月2日月度联席会议决定恢复临时车进入该处地面停车场，但3月3日一早天健蜜堂即组织两辆临时车堵住业主车辆，3月4日更强行挪走多辆业主车辆，并强行私划禁停黄线、再次增设铁栅栏。

对于天健置业公司刻意在3月5日协调会之前再次动手，再次强设铁栅栏、私划禁停黄线、乱开停车出入口等违规行为，天然居业主委员会拒绝接受，并紧急决定在3月5日协调会上向莲花街道、康欣社区和景田派出所递交《天然居业主委员会关于天健蜜堂相关问题的决定》，内容如下：

（一）对于天健蜜堂经营方暴力违法行为的处理

天健蜜堂经营方天健置业擅自开设出入口、擅自设立圈地铁栅栏、擅自勾画地面黄线，均属于违法违规行为，天然居业主委员会依法不予承认，并将组织天然居业主，对于天健蜜堂经营方通过部署保安暴力强行设置铁栅栏、阻挠业主停车等行为向深圳各级党政部门联名投诉。

对于以上严重违法违规行为，依据天然居《业主大会章程》“管理规约”相关规定，天然居业主委员会要求天健蜜堂业主自行纠正，并在纠正之前停止其月卡办理资格、停止其天然居停车场使用资格、禁止临时车进入该处停车场。

（二）对于天健蜜堂业主违法违建行为的处理

天健蜜堂业主在装修改造过程中，违反《天然居业主大会章程》“管理规约”相关规定，未上报装修方案，也未缴纳装修押金，违法违建，未经业主大会批准及更改商场外围公共设施，包括将规划公共厕所改为商场私用厕所、将四楼规划露台改为混凝土房间、擅自砍伐天然居树木、擅自将水泥地面改为柏油路面并进而私划黄线等等。天然居业主委员会依法要求其自行整改、恢复原状。

深圳市福田区天然居

天健蜜堂业主以上行为违反天然居业主大会相关规定，而且违反法律法规。天然居业主委员会就此向福田区和莲花街道查违部门公开举报，要求相关部门履职监督相关业主恢复原状。

天然居业主委员会还将召开业主大会，获得授权及必要费用支持，就相关问题提起司法诉讼。

（三）对于天健物业公司依法依规履职管理的要求

依据天然居宗地红线图、物业管理区域划分及相应《天然居物业服务合同》，该处停车场属于天然居业主大会管理范围，业主委员会要求天健物业履行合同约定职责，按照业主大会以及业委会相关规定和决定，依法依规履行责任。

七、关于业主反映电动汽车充电电费过高事宜

联席会议现场，有业主反映天然居小区汽车充电桩充电费用（1.90 元）高于其他小区电费（1.50 元）。

物业服务中心反馈称，经咨询充电桩公司，因本小区与充电桩公司签订的服务合同，约定场地使用费用 5000 元/年（小区收取进入共有资金账户），基础电价为 1.10 元/度（小区收取），服务费用为 0.80 元（充电桩公司收取），总费用为 1.90 元/度。其他小区电费基础电价为 0.70 元/度，服务费用 0.80 元，总费用为 1.50 元/度。故小区充电桩电费高于其他小区。

特此通告。



天然居业主委员会

2021 年 3 月 9 日