

# 嘉发小区业委会与物业第 8 次协调会会议纪要

(2023 年 12 月 13 日)

参加会议人员：街道平安办主任

房办孙剑

居委会蔡琪书记

业委会孙剑忠、陈易峰、顾新刚

中建物业：焦守军等 2 人、嘉发物业管理处侯骏等 2 人

会议首先有蔡书记传达辖区民警（因出差安徽）的希望：小区安全是首位任务，希望物业与业委会配合好，共同将小区建成平安、和谐小区。

会上平安办主任也提出三点希望：（1）重视安全是首位（2）业委会、物业要配合好（3）希望物业站好最后一班岗。

会议还就以下具体事项进行了协调：

## 一、小区安全管理

业委会：参见 2023 年 11 月 20 日《嘉发大厦 11 月 20 日火灾事件整改工作协调会会议纪要》中的事项，逐项询问物业进展情况？

物 业：（1）A、B 幢 1 楼共有四扇防火门已损坏遗失，需要重新购置安装，目前在询价中。（2）闭门器公司已采购了一批，货到马上维修换新（3）灭火器已按标准已全部配置到位，并全部在有效期内（4）A 幢强、弱电间内堆放物品已全部清理完毕；B 幢强、弱电间内堆放物品已清理到 7 楼，12 月底前全部完成。（3）B 幢东南方向消防通道还未开通，争取早日开通（4）小区内因长年未保养的景观灯、围墙灯已经废弃，物业保证没有电，不存在安全隐患（业委会要求：围墙灯整修复原，保持完整）（5）A 幢地下室 A 室位置 1 间库房已移交业委会，（但 12 月 14 日又派水电工老张收回钥匙，同时要求业委会将屋内办公桌椅搬出）。但 A

幢地下室 E 室位置的垃圾清运物业可以提供免费劳务，但约有 3600 元交城运中心的垃圾清理费用需业委会承担（房办：不准动用维修基金）（业委会：明确地下室所有垃圾堆物一定要彻底清理干净，消除消防隐患。A 幢地下室 D 室位置垃圾是否清理了？C 室门口消防间内是否清理了？**物业：不知情。**业委会：请物业对使用的地下室各家库房贴上标识，并落实消防责任，对其余物业不知是谁占用，也无法落实消防责任的房间，业委会将配合街道择日清理。（6）小区南面小树林的垃圾又重新产生，**物业称是绿化修剪下来的枯枝**（但实际有大量花盆和建筑垃圾，业委会请物业再确认）

## 二、 小区历史积累问题的分步解决

业委会：参见《嘉发大厦新 26 景》，请物业参考解决

## 三、 财务审计工作的抓紧，尤其是全年维修基金、公共收益的公布

业委会：参见 2023 年 11 月 6 日《关于移交 2013-2023 年财务凭证等事项的函》

2023 年维修基金支出中（1）3800 元修剪树木（2）2023 年 1 月 13 日嘉发大厦 A 幢进水总管漏水更换管道费用不符合地埋管要求，而且当时预告费用 1.5 万元，实际支付 26150 元（3）2023 年 1 月 31 日嘉发大厦 A 幢地下室污水管维修更换费用 22062 元未见修理项目。已经一个多月未见答复。

2023 年 10 月、11 月公共收益可以提前移交

**物 业：2018-2022 年公共收益流水帐条目已提供，但明细工作量太大，还在整理。2023 年公共收益中电梯广告、电讯机房收入在 2022 年 12 月已收入。**

关于审计应该有上一届业委会主任应美凤确认盖章，而不应有现任业委会来确认。（房办孙剑，可以考虑让应美凤确认签字盖章。至于未在任上用章，可以有街道有关方面签字证明。但现在业委会所需的财务明细，物业应该提供）

**物 业：关于 B30A 漏水维修费用要求业委会支付（业委会：**

按刚才物业提出财务意见，请向上一届业委会询问)

**关于 B31F 漏水维修费用要求业委会支付** (业委会：按刚才物业提出财务意见，请向上一届业委会询问)

#### 四、小区居民的物业维修历史问题

1、业委会：电梯维修量称装置没有型号和更换轿门无明细，物业至今还没有回复。

**物 业：还在询问中**

2、业委会：B10C 整改报告需全套资料，报业委会归档。

**物 业：还在整理中**

3、业委会：A23G 整改报告需全套资料，报业委会归档。

**物 业：还在整理中**

4、业委会：31F 公共平台防水处理报告整改报告需全套资料，报业委会归档。

**物 业：还在整理中**

5、业委会：B21D 漏水处理结果

**物 业：还在寻找中**

6、业委会：商铺装修管理报告需全套资料，报业委会归档。

**物 业：还在整理中**

业委会重申管理要求：

要按消防规范和建筑装饰规范进行管理，施工后，全套资料报业委会归档。

明确消防安全和建筑安全终身负责制。

本届业委会对今后发生的、并且物业报备的消防安全和建筑安全负监督职责。以前如存在的问题未统计处理，将有前管理者负责。

#### 五、业委会对相关工作提出要求和安排：

- (1) 强、弱电间和地下室垃圾杂物清理请抓紧完成，完成后有业委会会同辖区内警署进行销项验收。
- (2) 物业要按规范对工程进行全过程管理。
- (3) 结合节日作出小区公共场所的卫生工作。

- (4) 完成技术资料和图纸的移交。
- (5) 请物业在下周就小区广告、电讯基站出租单位与小区业委会见面，商讨合作发展工作。

## 六、小区物业的选聘工作介绍

业委会：小区物业服务企业选聘已经开始，初步时间安排如下：

2023 年 12 月 12 日上海嘉攸物业管理咨询有限公司在《中国招标投标公共服务平台》公告招标文件

2023 年 12 月 11-19 日上海嘉攸物业管理咨询有限公司接受投标报名

2024 年 1 月 3 日上海嘉攸物业管理咨询有限公司现场开标

**物 业：不在上海房地产网上公布招标信息，却在《中国招标投标公共服务平台》发布信息，觉得奇怪。**

业委会：小区审计还未通过，无法变更业委会负责人信息，也无法在《上海房地产网》上开通相关权限。所以业委会要求第三方专业公司必须是合法、合规开展选聘工作。

**房 办：回去，马上联系区房管局，是否合法、正规。**

2023 年 12 月 14 日房办回复：昨天那个物业招投标的网站我问了房管局老师，他说不是上海专用，但也是正规的，可以用。

## 七、下次协调会的时间约定

2023 年 12 月 25 日下午 13: 30 在 A 幢 1A 室召开