

2024年6月22日业委会工作会议 纪要

出席人：蔡琪、孙剑忠、陈易峰、顾新刚、乐军、邱瑜

（一）基本情况交流

- (1) 主任与科瑞王总反映物业接管后存在问题：流程时限太长，应从三个月压缩到一个月；物业公司是否可提供工作流程内容，以便监督；建立每三周和物业总公司进行一次沟通的机制。
- (2) 费用问题：支付物业管理人员和水电工工资只有支付到6月份，物业费的收缴率仅为73%，总计收到物业费约44万元，还有65家业主不按几十年来物业合同中标准收费，坚持要按原与中建私下约定的价格执行，在问题在协调过程中。物业费收支结余为亏9.4万元，只能预提公共收益补充，费用紧张。
- (3) 对物业经理陈国强的考核，物业自我打分85分，大家勉强同意。对更换物业暂不予支持；但对立即更换物业经理意见不统一；同意更换安保和物业个别工作人员。
- (4) 关于账户资金使用的审计时间，需做出选择，是年底还是满一年，并要支付一定的费用。
- (5) 制定了费用报销规定，暂无意见，在后续实际

操作中发现不妥，再做修改。小区费用收入支出情况明细表已经在业委会群里公示，请各位委员了解，如有问题提出。

- (6) 梳理前期业主大会通过的四项工作的推进情况。
- (7) 区消防检查存在诸多问题，我们将逐项整改。由于大楼年久失修，前期中建物业的不作为，导致消防栓箱水带老化、安全提示灯不符合国标、灭火器箱无、部分室内消防栓不出水、消防抽水房和楼顶鼓风机房缺少应急电话等问题，被静安区消防支队开行政告知单。如果全部整修，费用短缺，这次将部分整改。鉴于维保单位的工作不到位，拟更换消防维保单位。
- (8) 小区避雷针已检测达标，同时对大楼的最高点再做修缮，目前还剩 B 幢西南角外侧霹雷装置缺损，需外墙登高专业人员处理。
- (9) 地下室仓库租借情况反馈，目前也是逐步清理解决。（A3B 处理经过，最后顺利接管，但仍然有 3 户不配合）对仓库租借建议没有支付物业费的业主不能租借地下仓库，将列入合同内容。
- (10) 小区 5 台电梯小修基本完成，准备接受验收。目前将对电梯的内软装做一个更换，隔板和地垫的更换、B 幢 2 台电梯面板和电源切换还在维修之中，力争在圣诞节之前完成。

（二）委员分工情况反馈

- (1) 顾新刚工作建议：小区遗留很多问题，建议按照轻重缓急一件一件修整；
 - A、物业目前营运到现在是否合格？不合格，

主要工作由业委会来主导，根本没有感受到物业公司的文化；要求人员结构进行适当的调整，建议可以先下后上，先保安、再管理人员、再不行更换项目经理，达到和小区物业服务项匹配的队伍。

B、分管仓库租赁工作，目前B栋有6家暂签好合同仅1家，18G、5G未交物业费，还有B26B唐先生等几间被占用的房间未交接，后续再沟通。地下室的活动室开放后，使用效率不高，鉴于存在诸多不适宜锻炼的情况，准备上移到两幢大楼的楼顶，原活动室再出租，以增加公共收益。

C、小区整体调整方案已经出台，后期稍加修改，可以进行公示。尤其化粪池等的改造希望得到政府支持，后续做进一步沟通。

D、业委会工作从24年9月已经一年来，也要总结，要以分工，有序工作。

(2) 陈易峰工作沟通：

A、消防维保的付款是由谁签字支付，由于是消保的日常巡视和检查工作，属于秩序维护人员的工作范畴，会议明确由分管委员陈易峰签字，按流程支付。

B、业委会的工作每年要进行审计，根据规定可以由第三方代理记账；

C、任何经济合同签署以业主大会的名义签订；

D、道闸即将开始使用，需要业委会成员积极支持和配合；

E、电梯广告到期，更换广告公司，这件事要有人负责完成。会议一致通过这件事，由乐军委员负责。

F、 电信机房 9 月 30 日已经合同结束，要迅速展开新合同的签订。

(3) 邱瑜委员的工作反馈：

A、绿化公司提出和我们终止合同，原因是费用支付实在太慢，后期我们再做沟通；

B、关于业主 B31F、B17G 来反映前期配合物业进行公共水管的维修时造成的装修损失，费用一直未得到解决。会议通过，与业主进行详细的沟通，对费用进行精准核定，尽早帮助业主解决历史问题。