

业委会与物业工作会议纪要

(2024年5月31日)

业委会参加人员：孙剑忠 陈易峰 顾新刚

物 业参加人员：陈国强

孙剑忠：

一、通报业委会内部工作沟通情况

(一)、修基金费用使用流程

使用维修基金流程：物业提出申请→业委会批准→交维修基金管理
中心申价通过→与第三方签订合同→第三方实施工程→验收→开票
→业委会开具贷记凭证→划款至科瑞→科瑞付款

(二)、B16B 装修发现地漏漏水严重，公共管道修理费用人民币捌佰
元整（¥800），从维修基金中列支。

(三)、原灭火器全部过期，新购置灭火器已经完成，总费用为玖仟
零贰拾元整（¥9020）全部由维修基金列支。

(四)、绿化服务合同在积极商谈中，对各家公司的利弊进行最后的
了解。

(五)、裙房管理存在漏洞，后期加强管理和监督，涉及停车位、绿
化调整、违规搭建修复、下水管乱搭、物业费收费标准。

(六)、保洁、保安的工作状况不尽人意，要求物业对工作人员的进
行培训，并建立完善的考核机制

(七)、小区机动车停车的情况复杂，个别住户不理解，后期将细化停车方案，为后期安装道闸打好基础

(八)、地下室的垃圾清理及现有使用者的了解，进一步梳理，为今后开拓地下室的新功能做好准备

(九)、B 栋一楼大厅的内墙面脱落的情况作为试点，寻找更优解决小区楼道墙面脱落方案

(十)、对科瑞物业近一个月的工作情况表示不是很满意，内部管理流程反应太慢，一个流程至少 20-30 天。管理机制没有建立，各岗位应考核机制没有建立起来，要求尽快整章建制，确保各项工作的顺利进行。

二、五月工作重点及完成情况

(一) 物业合同注册尚在进行中

(二) 维修基金开通尚在进行中

(三) 监控、电梯维保合同已完成；消防、安保、保洁在走科瑞流程；绿化合同在询价中。

(四) 费用报销流程还没有走通

(五) 公共责任保险投保已完成

(六) 顺丰快递迁移到 A 幢地下室。

(七) 院内楼外消防漏水解决

(八) A 栋地下室垃圾清理完工

(九) 灭火器采购完成，并已摆放到位

(十) 消防门安装完工。

(十一) B 栋 17、30、31、32、33 层节能试点中、车库灯节能

在试验中

(十二) 防汛期对屋顶漏水已进行加强修补

(十三) A 幢电梯轨道清理完成

三、六月份工作计划

(一) 涉及的相关合同全部签订完成。

(二) 建立管理考核机制。

(三) 夏天将至需要喷洒药水灭虫。

(四) B 栋地下室垃圾清理完工。

(五) 电梯完成联动和第三方通话，同时大修开始。

(六) B 幢电梯轨道清理完成。

(七) 粪池清理进行及安装网格维护进行中。

(八) 修理好水箱阀门、半年一次的水箱清洗完成。

(九) 消防阀门损坏修复。

(十) 防汛防台工作的物资的准备及应急方案出台。

(十一) 用电节能继续推进。

(十二) 争取尽快恢复开通维修基金账户，已完成合同的费用清帐（消防移动，监控费用、物业办公室装修，灭火器、消防门费用结算）。

(十三) 垃圾清理合同签订及收费情况的调查。

(十四) 地下室出租方案拟定。

(十五) B 栋一楼大厅、墙面的粉刷试验。

- (十六) 加强裙房的管理。
- (十七) 车辆管理规约拟定。
- (十八) 门禁系统的规划。
- (十九) 筹备就地下库房出租、增加停车位、小区停车规约、机动车移至南面小树林等召开业主大会表决。

物业公司陈国强：

- (一) 小区水箱清洗安排在 6 月 15 日左右完成，等待业委会批准实施单位。
- (二) 小区避雷针检测等待业委会批准实施单位。
- (三) 小区建筑垃圾处理单位合同等待业委会批准。
- (四) 防台防汛物资准备力争 6 月上旬报业委会批准购买。
- (五) 居民家中公共管道漏水经常发生，建议业委会选定几家常年合作伙伴。
- (六) 物业费根据中建物业移交的资料，每月要少收 1.7 万元，全年达 20.40 万元，这个缺口提请业委会注意。