

关于物业服务合同履行事项的函

上海中建物业管理有限公司：

2023年9月28日，嘉发大厦第五届业委会（下简称业委会）按照有关规定向贵公司征询2024年4月30日物业服务合同期限届满后是否愿意续签物业服务合同的意见，2023年10月7日，收到贵公司愿意在物业服务合同期满后继续为业主提供服务的函件。

业委会将贵公司意愿作为表决选项，已依法提交嘉发大厦业主大会进行表决，并将按照业主大会决议执行决议事项。

自嘉发大厦业委会改选至本次业主大会筹备期间，业委会收到小区业主反映贵公司上门要求业主当面对物业公司进行满意度打分，业主感到有压迫感而非自主意愿打分；业委会同时收到小区业主反映贵公司以物业服务联系为名建立微信群实则为续聘进行拉票；业委会也接到业主反映，贵公司工作人员向业主提出，要求业主将业主大会投票全权委托给物业公司工作人员。上述有关反映的问题已做相关记录备考。

根据业主反映的问题，业委会进行调查后认为，贵公司使用仅有分数选择的半张纸片进行所称满意度调查实属罕见；由居委会建立的嘉发大厦A栋、B栋住户联系微信群已包含物业公司相关岗位人员，业主通过此群联系物业服务已成不争事实；贵公司或贵公司员工系属本次业主大会表决事项利益关系人，不具备本次业主大会业主代理人资格。

经查证，贵公司项目经理侯骏为发起上述事端的负责人，本业委会认为贵公司及侯骏上述行为属于利用提供物业管理服务便利谋取不当（续聘）利益，违反了《物业服务合同》第二十二条第二款的约定。同时结合侯骏任职期间，业主反映强烈的小区物业服务严重滑坡等情况。业委会认为侯骏已不适合担任小区物业项目经理，根据《物业服务合同》第十六条，本业委会建议贵公司应将侯骏调离本小区物业项目经理岗位。并停止违约行为。

嘉发大厦第五届业主委员会

2023年10月26日

嘉发大厦第五届业委会文件会签单

日期	2023-10-26			文件流水号	
事项:	关于物业服务合同履约事项的函				
说明:	<p>(1) 关于续聘事宜目前在业主大会期间,暂时未有结果</p> <p>(2) 关于满意度打分,建群,委托投票等</p> <p>(3) 建议将候骏调离嘉发大厦项目经理岗位</p>				
文件原文页数:	2				
主送单位:	中建物业 (孙忠与但守军微信)				
抄送单位:					
会签:	孙忠 陈福峰 乐军 程红明 王明				
预算费用				支出账户	
第一次付款	发票号		金额	经办人	主任
	收款方		支付日期	财务负责人	出纳
第二次付款	发票号		金额	经办人	主任
	收款方		支付日期	财务负责人	出纳
备注:					

关于物业服务合同履行事项的函

上海中建物业管理有限公司：

2023年9月28日，嘉发大厦第五届业委会（下简称业委会）按照有关规定向贵公司征询2024年4月30日物业服务合同期限届满后是否愿意续签物业服务合同的意见，2023年10月7日，收到贵公司愿意在物业服务合同期满后继续为业主提供服务的函件。

业委会将贵公司意愿作为表决选项，已依法提交嘉发大厦业主大会进行表决，并将按照业主大会决议执行决议事项。

自嘉发大厦业委会改选至本次业主大会筹备期间，业委会收到小区业主反映贵公司上门要求业主当面对物业公司进行满意度打分，业主感到有压迫感而非自主意愿打分；业委会同时收到小区业主反映贵公司以物业服务联系为名建立微信群实则为续聘进行拉票；业委会也接到业主反映，贵公司工作人员向业主提出，要求业主将业主大会投票全权委托给物业公司工作人员。上述有关反映的问题已做相关记录备考。

根据业主反映的问题，业委会进行调查后认为，贵公司使用仅有分数选择的半张纸片进行所称满意度调查实属罕见；由居委会建立的嘉发大厦A栋、B栋住户联系微信群已包含物业公司相关岗位人员，业主通过此群联系物业服务已成不争事实；贵公司或贵公司员工系属本次业主大会表决事项利益关系人，不具备本次业主大会业主代理人资格。

经查证，贵公司项目经理侯骏为发起上述事端的负责人，本业委会认为贵公司及侯骏上述行为属于利用提供物业管理服务便利谋取不当（续聘）利益，违反了《物业服务合同》第二十二条第二款的约定。同时结合侯骏任职期间，业主反映强烈的小区物业服务质量严重滑坡等情况。业委会认为侯骏已不适合担任小区物业项目经理，根据《物业服务合同》第十六条，本业委会建议贵公司应将侯骏调离本小区物业项目经理岗位，并停止违约行为。

上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会

2023年10月26日

焦守军中建物业

...

通话时长 03:26



10月13日 下午13:53



通话时长 19:15

周四 11:01

关于物业服务合同履行事项的函

上海中城地产集团有限公司：

2023年9月20日，贵司代表上海中城地产集团有限公司（以下简称“中城地产”）与上海中城物业管理有限公司（以下简称“中城物业”）签订了《物业服务合同》（以下简称“合同”），合同约定自2023年10月1日起，中城物业为中城地产提供物业服务。合同签订后，中城地产已按照合同约定支付了物业服务费。但中城物业在履行合同过程中，存在以下问题：

一、物业服务标准未达到合同约定标准。合同约定中城物业应按照《物业服务合同》及相关附件约定的标准提供服务，但中城物业在实际服务过程中，存在保洁不到位、绿化养护不及时、设施设备维护不到位等问题，导致物业服务品质下降，业主对此表示不满。

二、物业服务费用收取不规范。合同约定中城物业应按照约定标准收取物业服务费，但中城物业在实际收取费用时，存在擅自提高收费标准、随意加收其他费用等问题，严重损害了业主的合法权益。

三、物业服务人员素质参差不齐。中城物业派驻现场的工作人员，部分人员素质较低，服务意识淡薄，甚至出现辱骂业主、态度恶劣等情况，给业主造成了极大的困扰和不便。

鉴于以上问题，中城地产现向贵司提出以下要求：

一、请贵司督促中城物业立即整改上述问题，提高物业服务品质，确保达到合同约定标准。

二、请贵司督促中城物业规范物业服务费用收取行为，严格按照合同约定标准收取费用，不得擅自提高收费标准或随意加收其他费用。

三、请贵司督促中城物业加强员工培训，提高员工素质和服务意识，杜绝辱骂业主、态度恶劣等不文明行为的发生。

如贵司未能在规定时间内督促中城物业整改上述问题，中城地产将保留依法追究中城物业及贵司法律责任的权利。特此函告，请予重视。

上海中城地产集团有限公司
2023年10月13日



周四 13:03



孙主任，你好！这个函的内容已知晓，我们研究下回复你。