

深圳市福田区天然居

关于临时业委会和物业 2022 年 12 月联席会议的通告

业委会【2022】014 号

各位业主：

2022 年 12 月 6 日（星期二）晚 8 时，临时业委会和物业公司在业委会办公室召开 2022 年 12 月联席会议，天然居临时业委会委员杨玉成、叶锋强、周明春、覃敏凤、秘书邓建强现场参会，委员周鸣、吴莎、陈艳艳通过“i 业委会”小程序进行表决，服务中心李义芳、邵敏忠、李文新、马海涛、龚明燕、顾婷婷、刘火梅现场参会。会议通告如下（电子版可扫右侧二维码查阅）：



一、月度财务收支

截至 2022 年 11 月底，天然居业主大会基本账户余额为 2494040.68 元。此外，原共管账户余额为 497878.54 元。同意支付 2022 年 11 月份月度支出 646000.31 元，11 月份营业收入 675753.15 元，细目详见小区网站 www.tianranju.net。

会议批准物业服务中心下列支出申请：

- 1、天然居 11 月份优秀员工和门岗奖励金 3200.00 元；
- 2、天然居 11 月份地下室员工通讯短信补贴明细 600.45 元；
- 3、物业服务中心提交的 2022 年 12 月份材料采购计划表。
- 4、天然居 2023 年春节装饰采购计划申报表。

5、天然居架空层主排污管道疏通，预算费用为 27594.22 元。最终费用以公司评标审核为准。

二、关于 11 月电梯维保奖励金扣除的事宜

天然居共 18 台电梯，2022 年 11 月 1 日至 2022 年 11 月 30 日共发生故障 8 次：开关门故障 4 次、按键和灯不亮 3 次，噪音大一次。E 栋 2 号电梯主板故障，电梯上下来回运行，造成业主惊吓恐慌，引起其他业主投诉电梯安全问题，故扣除本月电梯维保全额奖励金 1800 元。

1/4

聚焦小区网站 www.tianranju.net，加入 QQ 群 60494765，共建我们的家园！



扫描全能王 创建

深圳市福田区天然居

三、关于天然居申请购买发电机备用柴油事宜

因天然居两台发电机柴油存量不足发电 8 小时，为了保证电网停电时发电机正常运行供电，需要采购 400 升的柴油备用，按照目前 0#柴油市场价 8.01 元/升计算（油价每日有变动，以当日实际采购价为准），费用 3204.00 元，运费 300.00 元，共计 3504.00 元。经会议现场审议，同意购买柴油 300 升，费用 2703.00 元，该费用从小区业主大会账户中支出。

四、关于天然居电梯维保合同到期续签事宜

天然居电梯维保合同即将到期，原合同期限为 2022 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止。为了保证小区电梯的安全运行及符合相关法律法规要求，服务中心拟与深圳市天健智能楼宇科技有限公司按照去年标准进行续签维保合同，合同期限为 2023 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止。维保费用每月 1000.00 元/台梯，18 台梯共计 216000.00 元/年。经会议现场审议，先按原合同价格继续执行。

五、关于天然居 F2803 房、C2802 房凸窗漏水紧急维修事宜

天然居 F2803 房主卧凸窗漏水和 C2802 房次卧凸窗漏水导致墙体坏，为了不影响业主正常生活，服务中心请专业公司做紧急维修处理，共计费用 4905.00 元。经会议现场审议，同意该费用从小区业主大会账户中支出。

六、关于天然居 F 栋 3101 房楼顶、主卧外墙、凸窗漏水紧急维修事宜

天然居 F3101 房的楼顶漏水、主卧外墙漏水、凸窗漏水，导致墙体坏，为了不影响业主正常生活，服务中心请专业公司做紧急维修处理，费用 11118.00 元。经会议现场审议，同意该费用从小区业主大会账户中支出。

临委建议所有漏水维修工程完工需提供维修前后照片及业主签名。

七、关于天然居 E 栋 2#客梯更换电梯主板事宜

天然居 E 栋 2 号客梯 11 月 23 日和 24 日偶尔出现急停现象，电梯维保公司工程师及时到达现场，进行了持续的专业检修排查，确认电梯主板使用年久老化，性能不稳定导致。因电梯电脑主板使用年久，已无维修价值需更换主板。为了尽快恢复电梯正常运行，减少对业主/住户出行影响，电梯维保单位已对存在故障的主板进行更换，费用 7346.60 元。经会议现场审议，同意该费用从小区业主大



深圳市福田区天然居

会账户中支出。

八、关于推进小区更换电梯事宜

天然居电梯已使用 20 多年，在 2018 年服务中心向业主委员会提出了更换电梯的建议，当时的业委会经过对电梯性能等因素综合考虑，结合当时特检院对两部较差电梯的评估报告，更换电梯的建议未被采纳。电梯又经过了 4 年的使用，日常出现的故障率和维修成本越来越高，有感的故障次数越来越多，严重影响业主的生命安全和出行，业主更换电梯的呼声越来越强烈。

根据《深圳市推进住宅小区老旧电梯更新改造大修办法》的相关政策，天然居小区符合老旧电梯更新改造要求，可以向政府有关部门申请老旧电梯更新改造补贴，由深圳市质量安全检验检测研究院对电梯进行综合评估，每台梯评估费用 3000 元。按现行政策每年最多可申请更新改造电梯数为小区电梯总数的 30%，天然居共 18 台电梯每年可申请 5.4 台，四舍五入为 5 台，服务中心拟第一批检测 6 台，费用为 18000 元。每台电梯补贴更新改造费用 50%且最多补贴 20 万元，其余费用可以使用物业专项维修资金解决，如出现物业专项维修资金不足情况，召开本栋业主大会由本栋业主按面积分摊费用。经向已完成更新的小区了解每台电梯更新成本约为 50 万元。目前服务中心正积极向政府有关部门咨询申请 2023 年度老旧电梯更新改造补贴指标相关事宜。

经会议现场审议，一致同意由服务中心推进更换电梯事宜，争取申请到 2023 年度老旧电梯更新改造补贴指标。电梯检测费用从小区业主大会账户中支出。

九、关于天然居服务中心 2023 年工作计划和 2023 年度财务预算

天然居服务中心向临时业委会提交了 2023 年工作计划和 2023 年度财务预算。经会议现场审议，临时业委会无权限召集业主大会对服务中心 2023 年工作计划和 2023 年度财务预算进行表决，待第七届业委会成立后再做决定。

十、关于天然居 D 栋负一楼男员工集体宿舍改造费用开标结果的事宜

天然居服务中心按照年度计划，8 月份提出天然居 D 栋负一楼男安管宿舍的改造，经现场会议审议通过后，物业公司根据改造内容进行了公开招投标，截止时一共收到了三家公司的报名资料：其中 1、广东建乔建筑装饰工程有限公司公司报价（含税）72187.55 元；2 深圳东构设计装饰工程有限公司报价（含税）



深圳市福田区天然居

59075.05 元、3 广东深望达建材科技工程有限公司报价（含税）54558.35 元。
经临时业委会两位委员杨玉成书记和叶峰强委员现场参与开标，中标公司为：广东深望达建材科技工程有限公司。项目施工完成后，由物业公司人员、临时业委会委员、服务中心人员共同完成验收，合格后支付工程改造款，费用从小区业主大会账户中支出。

特此通告。

天然居临时业主委员会

2022 年 12 月 7 日

杨玉成 叶峰强
周名
朱芳

4/4

聚焦小区网站 www.tianranju.net，加入 QQ 群 60494765，共建我们的家园！



扫描全能王 创建