



龙苑别墅业主委员会会议公告

(2009年10月10日)

2009年10月10日19点，龙苑别墅业主委员会会议在俱乐部阅览室召开会议。业委会委员杨宗利、李琳、央拉、Nis Peter Lorentzen 参加会议；委员 Regula Huang Ma、张丽君会前请假未参加会议；委员陈俊仁先生、唐克江先生、刘言祝先生未参加会议；业委会秘书李晶晶参加会议。委员陈俊仁先生、唐克江先生通过邮件表达了对议题的意见和建议。银达物业公司吕而文总监、管理服务中心张翠红经理等工作人员参加会议。会议由业委会主席杨宗利先生主持。会议内容公告如下：

一、关于园区管理的若干问题

1. 会议首先检查了9月25日会议决议的落实情况，银达物业方面汇报了相关工作的进展情况，并提出了相应的问题请业委会研究。

对于向欠缴物业费业主发函问题，相关文件已经于10月1日前准备完成，考虑到欢度国庆佳节，业委会同意节后立即发出。

对于收到催缴物业费函后仍不缴纳物业费的业主，业委会责成银达物业应立即启动司法程序予以追缴。

关于有线电视收费问题，业委会同意请银达物业立即发出通知，开始征收有线电视收视费用。

关于有线电视系统工程改造质量保证金支付问题，银达物业已经于2008年4月22日组织业委会代表、银达物业及施工单位等相关人员进行工程验收合格。现一年保修期已过，银达物业组织技术人员于2009年9月27日对设备进行了检测，运行正常。银达物业据此提出付款申请，业委会讨论后同意支付质保金。同时责成银达物业与相关施工单位谈判运行维护协议。

对于其装修工程严重违反业主公约约定的业主，要求银达物业在10月20日前向其发出律师函，并采取必要的法律措施予以纠正。

2. 2009年9月25日业委会决议使用专项维修基金对部分公共设施进行维护。根据专项维修基金使用规则，该项维修费用不属于专项维修基金的使用范畴，该项维护工作应由银达物业进行。银达物业应在年底完成各项维护工作。

但是对于园区入口保安室，由于严重影响龙苑别墅形象，业委会同意仍然使用专项维修基金进行更新改造。但是在改造工程实施前，请银达物业与相关的城管部门联系，防止出现违章建筑的情况。在确认不违反相关城管规定的情况下，业委会将责成银达物业尽快启动。

3. 会议讨论了修改业主公约的问题

对于欠缴物业费业主的房屋买卖，如何避免出现物业费欠缴问题，请银达物业公司研究后提出意见。同时业委会将咨询律师的意见，以维护全体业主的利益。

关于园区装修管理，业委会讨论了对业主公约的修改问题，以适应时代发展的需要。业委会将组织起草相关修改建议，供广大业主讨论。

4. 会议讨论了业委会会议的召开程序及议事规则。会议同意对《业委会章程》进行修改，该项工作由杨宗利委员组织有关人员起草修改意见，业委会讨论通过报业主大会表决通过。



5. 业委会讨论了下设专职小组问题，同意调整业委会专职小组，业委会委员参加专职小组工作，专职小组人员组成及工作职责随后制订。
6. 2009年9月28日业委会向银达物业发出安全检查通知，对园区保安、消防、交通等进行安全检查。据此银达物业开展了安全检查，并向业委会提交了安全检查报告。业委会提请银达物业特别注意报废车辆进入园区的管理问题，应采取有效措施防止报废车辆进入园区。
7. 会议讨论了俱乐部欠费问题，杨宗利委员通报了会见卢国贤先生的情况，要求俱乐部支付所欠物业费、能源费，卢国贤先生将核对有关问题。关于俱乐部的未来问题，目前各方的意见不一致，应多方研究，尽量寻找双赢的解决方案。
8. 银达物业介绍了36号业主自费在西花园建牡丹花坛问题，建议签署备忘录，明确各方权利及责任。业委会认为，应鼓励业主、住户为美化园区所作出的努力，但是对于公共花园的使用，应当由银达物业提出花园建设规划，分区使用。业委会同意与36号业主签署备忘录，今后类似问题也需要签署备忘录。

二、关于银达物业管理问题

1. 物业服务合同

2009年9月13日业主大会，通过继续聘任银达物业为园区提供物业管理服务2年，其原服务合同自动延期到2009年12月31日。

为此业委会讨论了物业管理合同的谈判问题，同意业委会下设的监察小组介入合同谈判。

为了开展服务合同谈判，业委会提出请银达物业提交2010年财务预算，银达物业方面提出，每年11月在对园区物业状况进行检查后，方能提出财务预算。

2. 物业财务问题

业委会非常关注银达物业提交的财务报告中反映的财务亏损问题。银达物业介绍了各项费用、人工成本不断上升的情况，提出在欠缴物业费的情况下，很难平衡物业管理的财务预算。

为此业委会要求银达物业研究如何平衡园区管理全年的收入与支出，提出亏损问题的解决办法，向下次业委会会议提交报告。

业委会指出，园区的物业管理财务必须平衡，否则将直接影响园区无疑服务的质量。

业委会将指定有财务背景的人员研究银达物业提交的财务报告。该项工作由张丽君委员组织相关人员进行。

3. 物业管理问题

业委会关注银达物业在执行物业管理服务合同、对园区实施管理过程中如何执行服务合同、发挥其法律作用的问题。银达物业应按照业主公约规定、按照服务合同规定开展物业管理，必要时采取相应的法律措施促进园区管理。

业委会就物业管理的其他问题进行了讨论。业委会业欢迎广大业主就园区管理献计献策。