



龙苑别墅业主委员会会议公告

(2009年11月14日)

2009年11月14日19时，龙苑别墅业主委员会会议在业委会办公室召开。业委会委员杨宗利、Regula Huang Ma、张丽君、陈俊仁、候补委员刘佩云出席会议；委员李琳、央拉、Nis Peter Lorentzen、唐克江会前请假未参加会议，但是通过邮件表达了对会议议题的意见和建议；委员刘言祝未参加会议；业委会秘书李晶晶参加会议。银达物业管理服务中心张翠红经理等工作人员参加会议。业委会主席杨宗利主持会议。会议内容公告如下：

1. 检查上次会议确定的工作落实情况：

1) 物业费收缴工作。经业委会、银达物业催缴物业费文件发出之后，已经初见成效，部分欠缴费业主/住户补交了物业费。但是仍有部分业主未履行缴费责任与义务。对于仍未履行缴费责任与义务的住户，业委会要求银达物业必须按照《业主公约》及物业管理服务合同的规定，采取一切必要措施催缴物业费，业委会责成银达物业在11月31日前对严重欠费业主/住户采取法律措施，维护龙苑别墅广大业主的权益不受侵害。

2) 有线电视收费问题。将由有线电视公司来园区直接收取有线电视收视费，或委托银达物业收取。广大业主也可以在缴纳物业费时一并请银达物业代缴。业委会提请银达物业注意，绝不能为业主/住户垫款支付有线电视收视费，除非业主/住户事前有预交款存放在银达物业。

3) 园区公共设施的维护工作。银达物业将编制公共设施维护计划，逐步开始维修工作。业委会要求银达物业应在年底前完成公共设施的维护工作。

4) 保安室改造工作。鉴于新的保安室设计为永久性固定建筑，业委会请银达物业征求城管部门的意见，避免出现违规、违章建筑，为园区带来不必要的损失。

5) 业委会章程问题。鉴于龙苑别墅业委会章程至今仍有不确定条款，会议同意继续进行业委会章程的修改。此项工作由杨宗利负责组织。

6) 业委会下设专职小组问题。继续进行各专职小组职责范围的修订工作。

7) 物业服务合同谈判工作。尚未收到银达物业提交的下一年度财务预算，如何平衡龙苑别墅财务，银达也未提交解决问题的具体建议。鉴于此业委会提出，2010年度的物业服务合同必须达到财务平衡或略有盈余。



2. 关于会见银达物业总部领导。会议通报了 11 月 10 日杨宗利与 Regula Huang Ma 会见银达物业总部领导的情况，转达了广大业主希望物业公司加强园区管理，提高服务水平的愿望，同时希望在下一个合同期限内，实现园区管理水平有所提高、财务收支平衡略有盈余的目标。
3. 关于园区装修工程管理问题，请银达向业委会提供装修工程项目的审批过程。业委会将组织审查小组，审查银达是否有效执行装修管理规定。

会议同时请银达研究施工管理办法，特别要针对广大业主关心的周末施工问题，应当确定园区装修工程项目在什么状态允许或不允许周末施工，制定或修改制度后大家共同执行。

对于普遍关注的违章建筑问题，业委会认为《业主公约》规定了装修要求，但是对于严重违背《业主公约》的装修项目，应本着建设和谐社区的愿望，以尊重周围邻居的选择为主，妥善处理此类问题。

4. 关于居民委员会问题。鉴于龙苑别墅的特殊性，会议认为园区应当与地方政府保持沟通渠道畅通，取得地方政府对园区管理的理解和支持。园区应接受地方基层政府的领导，但是园区目前不具备设立居民委员会的基础和条件。
5. 关于俱乐部的未来问题。目前没有新的进展。
6. 关于龙苑别墅网站问题。业委会同意继续续约目前的网站托管服务商。但是应研究将网站托管服务设立在国内服务的相关问题。
7. 关于基础设施维修问题。燃气泄漏已经困扰园区多时，业委会已经同意开展紧急维修，张丽君委员已经联系燃气公司尽快予以维修。电力系统维修由于涉及维修资金巨大，需要维修公司进行详细施工预算并报业主大会通过后方能实施。
8. 关于保安住所问题。鉴于大营村拆迁在即，必须立即为保安人员开辟新的住所，以保证园区安全保卫需要。会议研究了这一问题，建议保安公司在周边寻找并租用住所，距离以方便往来龙苑别墅为宜。如果距离过远，会议责成银达物业与园区班车公司协商，同意在适当增加营运费用的前提下，保证保安人员的交通通勤。
9. 关于财务监管问题。会议研究了龙苑别墅物业管理的财务管理问题，要求银达物业对龙苑别墅的财务管理今后必须实行责权发生制，设立独立的财务管理系统或独立的财务报表体系。这是对银达物业服务合同基本要求，请银达物业研究并尽快转换财务管理体系。



张丽君委员为此提出了龙苑别墅物业管理的财务管理制度，会议同意以此制度为蓝本，同银达物业讨论具体实施办法。该财务管理制度在同银达物业财务人员共同研究后，作为园区财务管理制度，在今后的园区管理中执行。

DVOC

2009年11月14日