



## 龙苑别墅业主委员会会议公告

(2010年1月16日)

2010年1月16日上午9:30, 龙苑别墅业主委员会会议在银达物业办公室召开。业委会委员杨宗利、Regula Huang Ma、张丽君、唐克江、陈俊仁(通过电话)参加会议, 业委会委员央拉、李琳、Nis Peter Lorentzen 会前请假未能到会, 业委会委员刘言祝未参加会议, 业委会秘书李晶晶参加会议。银达物业管理公司吕而文总监、鞠迎蒙总监、狄尚志财务总监、贾光辉安全管理总监以及张翠红经理等物业管理人员参加会议。业委会主席杨宗利主持会议。会议内容如下:

### 1. 检查上次会议布置工作的落实情况

1) 物业费收费情况, 是否采取必要措施, 直至采取法律行动

银达物业介绍了物业费收费情况, 截至2010年1月10日:

2009年度物业费收入:

实收本年度物业费 619 万元;

收回以前年度物业费(不包含地下室收入) 35 万元;

收回以前年度地下室欠费共计 20 余万元;

预收以后年度物业费 18 万元;

截至 2009 年 12 月 31 日共收物业管理费合计 692 万元;

截至 2009 年 12 月 31 日尚有物业费欠费合计 38 万余;

截至 2009 年 12 月 31 日物业管理亏损 18.8 万元;

2010 年 1 月 1 日至 10 日又收回 2009 年物业管理费 11 万元;

截至 2010 年 1 月 10 日实际欠费 27 万元, 欠费与亏损相抵略有盈余。

2009 年度物业费收款率为 96%。

对于目前主要欠费业主/住户公司已经按照欠款催缴程序, 于 2010 年 1 月 11—13 日发出抄送北京市中伦律师事务所的第二封催款函, 目前已有 8 栋业主分别答复, 银达物业方面承诺将继续跟进, 对恶意欠费业主直至采取法律程序。

业委会对银达物业催缴物业费的工作予以充分肯定, 并表示支持银达物业对不按时缴纳物业管理费的业主/住户采取必要的催缴措施直至采取法律行动, 以维护广大业主的利益不受侵害。业委会责成银达物业继续开展此项工作, 通过经常性的宣传教育, 使按时交纳物业费成为每一业主/住户的自觉行动。



2) 财务管理制度建设是否完成了财务制度建设，是否准备调整相关的财务制度，即由收付实现制转为权责发生制

为进一步加强物业管理财务运行状况的监督和管理，业委会要求银达的财务运行管理模式由收付实现制调整为权责发生制，并强调必须明确某一时点的应收、应付账款，这样在银达物业不再管理龙苑别墅时，其未收回的物业费欠费转为银达物业债权，不再计入龙苑别墅物业管理应收款。

银达物业财务负责人提出，若记账方式转为权责发生制，因业主交费习惯的不同，有的业主采用期后付费的方式，会导致增加税收成本。业委会认为由收付实现制转变为权责发生制而导致的税收成本增加幅度是很小的，且可以通过物业公司提前催收物业费来避免。全体业主应该按照《业主公约》规定的付费方式付费，不按时交纳物业费将面临滞纳金处罚。

业委会同意在采用权责发生制记账方式后，若业主不能按照《业主公约》规定缴纳物业费，由此导致的税收成本增加，由全体业主承担，但此时银达物业必须证明已按照《物业管理合同》履行了催收催缴义务。

## 2. 关于银达物业提出的 2010 年度财务预算及物业管理合同

业委会讨论了银达物业提出了 2010 年度财务预算。

对于 2010 年预算，业委会希望在保证安全、保证服务质量不降低的情况下，能够节省 20 万元费用，通过几年的节约费用，以求永久解决保安住宿问题。如果能够实现，可以考虑拿出一定比例奖励给银达龙苑项目的工作人员。

基于 2010 年 1 月 5 日（请银达确认并提供整套预算表）银达物业提出的调整后预算，2010 年银达物业将节约 10 万元费用。业委会认为该预算基本上达到了控制费用支出的要求，同时要求银达物业在保持现有服务、预算项目的基础上，采取招投标、货比三家等措施，降低每项支出的成本，从而再努力节约 10 万元费用。业委会建议如果银达物业能够实现再节约 10 万元费用的目标，应考虑对龙苑物业服务部予以奖励。

业委会原则同意 2010 年 1 月 5 日（请银达确认并提供整套预算表）银达物业提出的调整后预算。并同意对物业管理合同进行适当补充后，同银达物业签署物业管理合同。

## 3. 关于永久解决保安人员住宿问题

为了永久解决保安人员的住宿问题，同时兼顾解决物业管理用房问题，业委会研究了可能的解决办法，提出对于园区西南角配电房进行改造，增加部分建筑面积供物业管理及保安住宿用。

业委会和物业公司从园区全体业主的长远利益出发，在综合考虑各方面因素后，要求银达物业征求左右邻居的意见，同时需要征求规划部门及城管部门



的意见，以确定是否建设永久性建筑。

#### 4. 关于保安合同招标问题

保安服务合同将于 2010 年 3 月 31 日到期，对于保安合同是否续签应该通过公开招标的方式决定，招标过程中应对人员费用，人员数量等重新协商。根据预算，今年保安成本将会有所提高（保安员住宿问题引起）。对于 2010 年预算先按照目前保安合同的情况来做，但是应当注明保安合同的招标及新的保安合同与 2010 年预算相互制约。

#### 5. 关于基础设施维修计划

园区的水、电、气系统运行多年，均需要维修，业委会同意按照其轻重缓急逐步进行维修。燃气管线泄漏严重，配电室高压开关柜设备一直带病运行，自来水管破裂时有发生，供电系统需要整体改造等。

业委会同意银达物业提供的维修方案，对两项涉及园区安全的燃气管线维修、配电室高压开关柜维修，按照紧急事项处理方式，向全体业主发函征求意见后实施。费用列支专项维修基金。

#### 6. 关于保安监控系统的验收安排

保安监控系统自 2008 年改造以来，一系列完善工作陆续完成。根据合同规定运行一年后应进行系统验收，为此施工方提出验收要求。银达物业受业主委托管理园区，有义务保障保安监控系统符合相关合同规定，银达物业将会聘请相关工程专业人员参与对系统进行全面验收，业委会负责监督银达物业是否执行合同的规定，是否履行了符合规定的验收程序。

#### 7. 关于俱乐部问题

俱乐部的经营状况与日俱下，目前俱乐部的正门已经关闭，对于俱乐部永久会员及广大业主来说，无法得到俱乐部提供的服务，俱乐部应该对此情况事先通知全体业主。业委会将代表全体业主致信给俱乐部或同开发商联系，希望他们对此情况作出解释，并对俱乐部的未来提出意见。

俱乐部目前按照建筑面积 8000 多平米为交纳物业费，但在俱乐部的网站上宣传的建筑面积是 13000 多平米，业委会要求银达物业能够对此事进行核对。

#### 8. 向保安员献爱心活动

银达物业通报目前收到业主给保安的捐款共计 11800 元，还有一些业主捐赠了实物，其中 87 号业主捐献暖手宝 18 个，236 号业主捐献保暖内衣 20 套，未留姓名业主还捐献了围巾等。业委会将这些充满爱心的业主表示衷心感谢。