新康家园业委会 与北京东润明珠物业管理有限责任公司会谈纲要

2018年4月25日,新康家园业主委员会、监事会与北京东润明

珠物业管理有限责任公司(下简称东润)就新康家园小区物业管理问 题进行了会谈。业委会就东润在物业管理中存在的问题提出了意见和 整改要求,双方对问题进行了讨论,东润同意自今日起,提高服务质 量和为小区居民服务的意识, 在业委会的监督和帮助下, 与小区业主 共同努力, 把新康家园建设成文明、和谐、宜居的家园。 东润承诺从即日起按时间要求,完成如下相应工作:

立即完成项目: 1、 依照入主本小区时的服务承诺, 严格执行三级服务标准;

畅行;

序号

- 2、 因不具备法定权力, 物业不得继续出具专有停车位证明, 小 区停车问题待综合协商解决:
- 3、停止一切未经业委会批准的新建项目; 4、 即日起, 未经业委会允许不得利用小区业主共有资源、财产
- 开展新的业务;
- 5、 对物业所建微信群加强管理,实行实名登记:不得散布破坏 社区稳定、影响业主团结、损害业委会名誉、造谣生事的不实信息; 6、 做好小区垃圾日清、日洁;
- 7、 严格审核、监督小区业主、用户装修, 严格现场检查, 保证 不侵犯、拆毁共用部位和主体结构;
 - 8、 加强小区东、西门外车辆管理、和主动疏导, 保障进出车辆

整改要求

- 9、 建立每月一次的业委会与东润的联合会商机制, 互通管理信 息,协商解决问题办法。
- 1 / 5
- () 亦庄新康家园

限期整改项目表

承诺完成时限

东润意见

区以来利用公共区域内经营所获 内 的	
在等办公家具、设备 2 在小区公示栏公示自东润进入小区以来利用公共区域内经营所获收益,退还所有相关公共收益;并不得继续收取公共区域内经营收益 3 向业委会交清物业管理区域划分资料、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及附件、附图、竣工程规划许可证及附件、附图、竣工验收报告、竣工总平面图、单体建筑、结构、设备竣工图、消防验收、电梯验收资料、设备、设施的出场随即资料及其安装、验收、使用、维护保养和定期检验等技术资料、设备、设施的运行维护保养记录、物业质量保修文件和物业使用说明文件、业主名册及物业管理必	委会档案保险箱和印音、
2 在小区公示栏公示自东润进入小区以来利用公共区域内经营所获收益,退还所有相关公共收益;并不得继续收取公共区域内经营收益。 3 向业委会交清物业管理区域划分资料、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及附件、附图、竣工建规划许可证及附件、附图、竣工验收报告、竣工总平面图、单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管网工程竣工图、消防验收、电梯验收资料、设备、设施的出场随即资料及其安装、验收、使用、维护保养和定期检验等技术资料、设备、设施的运行维护保养记录、物业质量保修文件和物业使用说明文件、业主名册及物业管理必	メムロボルド型相がデキ、人之人11 日
区以来利用公共区域内经营所获收益,退还所有相关公共收益;并不得继续收取公共区域内经营收益 即日起至 4 月 30 同意 向业委会交清物业管理区域划分资料、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及附件、附图、竣工验收报告、竣工总平面图、单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管网工程竣工图、消防验收、电梯验收资料、设备、设施的出场随即资料及其安装、验收、使用、维护保养和定期检验等技术资料、设备、设施的运行维护保养记录、物业质量保修文件和物业使用说明文件、业主名册及物业管理必	柜等办公家具、设备
收益,退还所有相关公共收益;并不得继续收取公共区域内经营收益 3 向业委会交清物业管理区域划分资料、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及附件、附图、竣工验收报告、竣工总平面图、单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管网工程竣工图、消防验收、电梯验收资料、设备、设施的出场随即资料及其安装、验收、使用、维护保养和定期检验等技术资料、设备、设施的运行维护保养记录、物业质量保修文件和物业使用说明文件、业主名册及物业管理必	在小区公示栏公示自东润进入小 即日起至 5 月 31 自前业委会灭
不得继续收取公共区域内经营收益	区以来利用公共区域内经营所获 日前 失之日起至今
益 3 向业委会交清物业管理区域划分 即日起至 4 月 30 同意	收益, 退还所有相关公共收益; 并 的相关公共收
3 向业委会交清物业管理区域划分 资料、建设用地规划许可证、建设 工程规划许可证及附件、附图、竣 工验收报告、竣工总平面图、单体 建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管网工程竣工图、消防验收、电梯验收资料、设备、设施的 出场随即资料及其安装、验收、使 用、维护保养和定期检验等技术资料、设备、设施的运行维护保养记录、物业质量保修文件和物业使用说明文件、业主名册及物业管理必	不得继续收取公共区域内经营收 益
资料、建设用地规划许可证、建设 工程规划许可证及附件、附图、竣 工验收报告、竣工总平面图、单体 建筑、结构、设备竣工图、配套设 施、地下管网工程竣工图、消防验 收、电梯验收资料、设备、设施的 出场随即资料及其安装、验收、使 用、维护保养和定期检验等技术资 料、设备、设施的运行维护保养记 录、物业质量保修文件和物业使用 说明文件、业主名册及物业管理必	益
工程规划许可证及附件、附图、竣工验收报告、竣工总平面图、单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管网工程竣工图、消防验收、电梯验收资料、设备、设施的出场随即资料及其安装、验收、使用、维护保养和定期检验等技术资料、设备、设施的运行维护保养记录、物业质量保修文件和物业使用说明文件、业主名册及物业管理必	向业委会交清物业管理区域划分 即日起至 4 月 30 同意
工验收报告、竣工总平面图、单体 建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管网工程竣工图、消防验收、电梯验收资料、设备、设施的 出场随即资料及其安装、验收、使 用、维护保养和定期检验等技术资料、设备、设施的运行维护保养记录、物业质量保修文件和物业使用 说明文件、业主名册及物业管理必	资料、建设用地规划许可证、建设 日
建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管网工程竣工图、消防验收、电梯验收资料、设备、设施的出场随即资料及其安装、验收、使用、维护保养和定期检验等技术资料、设备、设施的运行维护保养记录、物业质量保修文件和物业使用说明文件、业主名册及物业管理必	工程规划许可证及附件、附图、竣
施、地下管网工程竣工图、消防验 收、电梯验收资料、设备、设施的 出场随即资料及其安装、验收、使 用、维护保养和定期检验等技术资 料、设备、设施的运行维护保养记 录、物业质量保修文件和物业使用 说明文件、业主名册及物业管理必	工验收报告、竣工总平面图、单体
收、电梯验收资料、设备、设施的 出场随即资料及其安装、验收、使 用、维护保养和定期检验等技术资 料、设备、设施的运行维护保养记 录、物业质量保修文件和物业使用 说明文件、业主名册及物业管理必	建筑、结构、设备竣工图、配套设
出场随即资料及其安装、验收、使 用、维护保养和定期检验等技术资 料、设备、设施的运行维护保养记 录、物业质量保修文件和物业使用 说明文件、业主名册及物业管理必	施、地下管网工程竣工图、消防验
用、维护保养和定期检验等技术资料、设备、设施的运行维护保养记录、物业质量保修文件和物业使用 说明文件、业主名册及物业管理必	收、电梯验收资料、设备、设施的
料、设备、设施的运行维护保养记录、物业质量保修文件和物业使用 说明文件、业主名册及物业管理必	出场随即资料及其安装、验收、使
录、物业质量保修文件和物业使用说明文件、业主名册及物业管理必	用、维护保养和定期检验等技术资
说明文件、业主名册及物业管理必	料、设备、设施的运行维护保养记
	录、物业质量保修文件和物业使用
77° 11. Adv 11. No. Ind	说明文件、业主名册及物业管理必
须的其他负料;	须的其他资料;

与业委会组成的专项清查小组,完

勘查、清理造册的工作,将公共资

产核查清册进行公示, 不经业委会

允许不得变更、私拆、损毁公共资

成对新康小区的公共资产的现场日

4

jir:

即日起至 5 月 5 同意

心 亦庄新康家园

5 立即撤销以本小区作为其它小区 垃圾集散场所的功能,不得在本小区集散外小区垃圾; 即日起至 4 月 30 同意日 6 公示本年度物业工作报告、17 年度物业费收支预算; 即日起至 5 月 6 同意日 7 向业委会公开对外签订的有关小区事务的所有合同日 即日起至 5 月 15 同意日 8 重新确定电梯维保单位,与维保单位、与维保单位、小区专家组一道,对本小区电梯进行检查维修,保障电梯正常安全运行年 即日起至 5 月 30 因维修费用过高,东润决定仍保留原维修单位 9 加强快递、送餐等服务性车辆及所有机动车辆进入环路以内生活区间的安全管理,并征询广大业主意见协商调整。 「同意商调整。 10 清理物业公司自用车位,只允许公司办公一部车辆、总经理和两名副总经理车辆公司共 4 辆车停放本小区 即日起至 4 月 26 同意日				
物业费收支情况报表(报告)、本年 度物业费收支预算; 7 向业委会公开对外签订的有关小 区事务的所有合同 8 重新确定电梯维保单位,与维保单 位、小区专家组一道,对本小区电 梯进行检查维修,保障电梯正常安 全运行 9 加强快递、送餐等服务性车辆及所 有机动车辆进入环路以内生活区 间的安全管理,并征询广大业主意 见最终确定。 10 清理物业公司自用车位,只允许公 司办公一部车辆、总经理和两名副 总经理车辆公司共 4 辆车停放本小 区	5	垃圾集散场所的功能,不得在本小		同意
区事务的所有合同 8 重新确定电梯维保单位,与维保单 即日起至 5 月 30 因维修费用过位、小区专家组一道,对本小区电梯进行检查维修,保障电梯正常安全运行 9 加强快递、送餐等服务性车辆及所有机动车辆进入环路以内生活区间的安全管理,并征询广大业主意见最终确定。 10 清理物业公司自用车位,只允许公司办公一部车辆、总经理和两名副总经理车辆公司共 4 辆车停放本小区	6	物业费收支情况报表(报告)、本年		同意
位、小区专家组一道,对本小区电 梯进行检查维修,保障电梯正常安 全运行 9 加强快递、送餐等服务性车辆及所 有机动车辆进入环路以内生活区 间的安全管理,并征询广大业主意 见最终确定。 10 清理物业公司自用车位,只允许公 司办公一部车辆、总经理和两名副 总经理车辆公司共 4 辆车停放本小 区	7			同意
有机动车辆进入环路以内生活区 间的安全管理,并征询广大业主意 见最终确定。 10 清理物业公司自用车位,只允许公 司办公一部车辆、总经理和两名副 总经理车辆公司共 4 辆车停放本小 区	8	位、小区专家组一道,对本小区电梯进行检查维修,保障电梯正常安	日与小区专家组	高, 东润决定仍保留原维修
司办公一部车辆、总经理和两名副 日 总经理车辆公司共 4 辆车停放本小 区	9	有机动车辆进入环路以内生活区间的安全管理,并征询广大业主意		同意
3 / 5	10	司办公一部车辆、总经理和两名副 总经理车辆公司共4辆车停放本小		同意
(こ) 亦庄新		3 / 5		(全 亦庄新
	1	清理垃圾楼周围停车空间,将停放的粪便清运车、垃圾清运车等非本小区业主车辆、公司僵尸车全部清理出小区,工作需要用车辆经业委会同意可作另行处理,未征得广大业主的同意不得私装地锁。	即日起至 5 月 10 日	拆除小区内所 有物业自己设 置的车位地锁
的粪便清运车、垃圾清运车等非本 小区业主车辆、公司僵尸车全部清 理出小区,工作需要用车辆经业委 会同意可作另行处理,未征得广大	2	与业委会派出人员共同审核本小	即日起至5月10	同意

区停车准许资料,确定非本小区车 日

即日起至5月10

日

辆并停止停放资格

13

14

清理小区所有僵尸车辆

恢复小区所有灯光照明

即日起至4月30 完成所有地 灯、路灯照明,

同意

5	保留物业服务必要的办公空间, 腾 退所有公共空间	4月30日将借用 人员数量、人员 构成列表报业委 会	思想 国場 財 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大
5	腾退垃圾楼		同意
7	确定专业绿化公司,对小区的整体 绿化做统筹设计规划,作出规划、 设计图和可行性方案,提交业委会 和东润联席会议确定并实施,逐步 恢复小区绿化样貌		因费用问题解 决不了,暂时 搁置
	4 / 5		
	4 / 5		(之) 亦庄新原
18	制定本小区业主停放车辆可行性 方案报业委会审并报业主大会通 过,在此基础上重新登记小区停车 准许资料,安置业主停车位	5月20日向业多 会递交整改方案	芝 同意

超过使用期限 需要重新投

责任公司按时间要求完成以上要求。 对于本次未涵盖的问题会继续征求广大业主的意见,继续监督物 业进行整改。

整改方签字

(印章)

新康家园业主委员会、监事会监督北京东润明珠物业管理有限

二〇一八年四月二十五日

5 / 5

心 亦庄新康家园

(包括各监视

探头功能),但

楼门门禁系统

因单门破损且

资, 待定