

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(以下简称东润)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 and 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;
- 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,保障进出车辆畅行;
- 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

序号	整改要求	承诺完成时限	东润意见
1	归还原有业委会办公室,交还原业委会档案保险箱和印章、交还文件柜等办公家具、设备	即日起至4月30日	同意
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	即日起至5月31日前	自前业委会灭失之日起至今的相关公共收益
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须的其他资料;	即日起至4月30日	同意

2 / 5

亦庄新康家园

4	与业委会组成的专项清查小组,完成对新康小区的公共资产的现场勘查、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、损毁公共资产	即日起至5月5日	同意
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日	同意
6	公示本年度物业工作报告、17年度物业费收支情况报表(报告)、本年度物业费收支预算;	即日起至5月6日	同意
7	向业委会公开对外签订的有关小区事务的所有合同	即日起至5月15日	同意
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,保障电梯正常运行	即日起至5月30日与小区专家组共同完成	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最终确定。	依据业主意见协商调整。	同意
10	清理物业公司自用车辆,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日	同意

3 / 5

亦庄新康家园

11	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
12	与业委会派出人员共同审核本小区停车准许资料,确定非本小区车辆并停止停放资格	即日起至5月10日	同意
13	清理小区所有僵尸车辆	即日起至5月10日	同意
14	恢复小区所有灯光照明	即日起至4月30日	完成所有地灯、路灯照明,围墙灯因需重新修整线路问题,逐渐恢复
15	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	因目前公司实际困难,暂时无法解决
16	腾退垃圾楼		同意
17	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

亦庄新康家园

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日向业委会递交整改方案	同意
19	恢复社区安全监控室监控系统功能(包括各监视探头功能)、恢复各个单元门禁	即日起至5月30日	同意恢复社区安全监控室监控系统功能(包括各监视探头功能),但楼门门禁系统因单门破损且超过使用期限需要重新投资,待定

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)

监督方签字:

张强, 宋艳, 李军

二〇一八年四月二十五日

5 / 5

亦庄新康家园