

“紫气业主&物业圆桌会”会议记录

会议时间：2023年9月13日 14:30-16:30

会议地点：徐庄社区三楼会议室

参会人员：银城物业李总、银城物业程香、银城物业杨荔枝、紫气业主李女士、紫气业主任女士、紫气业主许女士、紫气业主严女士、紫气业主周先生、紫气业主王先生、紫气业主鲁女士、紫气业主张女士、紫气业主周女士

列席人员：玄武湖街道物业办李主任、物业专家张老师、社区法律顾问李全律师、徐庄社区民警陈万霞警官、徐庄社区刘银华、徐庄社区丁艳雯

主要议题：

- 1、 南门开启的背景、进展情况、遇到的问题；
- 2、 小区公共收益分配、使用、管理及公示问题；
- 3、 维修基金使用流程。

会议沟通情况：

一、 关于南门问题

1. 开启南门需求发起的背景是什么？

2021年6月，文枢西路西延工程启动后，小区某住户多次向物业提出希望在增设南门，对业主前往地铁2号线、菜场、幼儿园、小学出行提供便利。同时在小区业主群中反复提出上述建议。

物业接收到需求后，联系规划局了解南门开启是否需要经过规划变更，经规划局档案馆调档后确认，紫气钟山小区无存档完整平面图，只有各楼栋竣工图，竣工图中未涉及围墙。小区群中流传的图纸，经核实，是无加盖审核章的设计图。

2. 意见征询函的发起背景是什么？本次意见征询程序是否属于业主大会表决程序？是否有书面材料支持？

物业将规划局反馈意见告知发起需求的该小区住户后，该住户不接受此结果，

提出要通过信访解决问题，希望物业提供小区业主的征询意见作为信访依据支撑，物业因此通过微信群接龙、微信投票等线上方式发起意见征询，并明确告知该住户此征询意见仅用于信访，没有任何法律效力，不得用于其他用途。

与会人员认为，意见征询不符合业主大会表决程序，不具任何法律效力，原因如下：

(1) 发起人不符合要求：根据国务院《物业管理条例》第 13 条及《江苏省物业管理条例》第 18 条，发起业主大会，需经 **20%以上的业主提议**，个人无权发起业主大会。本次意见征询的**发起人为个人且非本小区业主**，不符合业主大会发起的基本条件。根据《南京市住宅物业管理条例》第 53 条，“未经业主大会、业主委员会或物业管理委员会委托，物业服务企业不得就业主共同管理事项擅自向业主征求意见”，物业协助小区住户发起的意见征询**不符合**上述要求。

(2) 投票方式不符合要求：根据《南京市住宅物业管理条例》第 30 条，议事表决可采用纸质、手机信息、电子邮件方式实名投票，并将表决结果向全体业主公示。由于物业认为本次意见征询仅作为信访依据，征询过程采用的投票方式不符合要求，且对投票人员**未实名、未核对**是否一户一票、投票结果**未公示**，投票过程未保留存根等痕迹。

(3) 程序不符合要求：根据《南京市住宅物业管理条例》第 13 条，召开业主大会应于会议召开十五日前将会议内容函告街道办、社区，街道办和社区应当参与指导，对业主大会表决情况进行监督。本次意见征询发起前**未做函告**、表决结果**未作备案和公示**。

综合以上三点，**此次意见征询不是业主大会**，仅是一次民意调查，投票结果不具备法律效力。

同时，小区《业主大会议事规则》及《管理规约》对业主大会的表决程序及要求也做了明确约定，上述两份文件是在国务院、省、市级条例的基础上针对小区具

体情况做了细化补充，经业主大会投票通过，向区物业主管部门核准批准备案，符合法定程序，与小区当下是否有业主委员会无必然联系。《业主大会议事规则》及《管理规约》的修改补充需要在符合法律法规基础上业主大会投票通过并报区物业主管部门核准批准备案后方可生效。

3. 部分业主提出的已获得南门开启相关批文，上述批文是否有效？如果无效则需要获取哪些部门的正式审批？

小区某住户向南京市信访局及市长信箱提交了信访材料，市规划局给出信访回复如下：1) 出入口事宜**无需办理规划审批手续**，以**社区自治**方式统筹处理；2) 增设人行便道事宜**征求绿化园林主管部门同意**意见后再行实施。

2022年9月5日物业组织了玄武湖街道物业办、玄武区园林科、徐庄管委会、徐庄社区、银城物业、小区业主代表等，召开开启南门协调会，会议结论如下：1) **开启南门事宜无需变更规划**；2) 外部道路：红线外区域为徐庄管委会管辖，修路需要徐庄发起建设道路立项手续，**涉及园林部门、市政部门及交管等部门审批**。仅就园林部门而言，占用公共绿地需要区园林部门初审，市园林局最终审批。

因此部分业主所指“**批文**”，虽仅为针对个人信访回复，但是回复内容与9月5日协调会的结论基本一致，即：南门可通过业主大会决议是否开启，**门外道路修建需要经过审批**。

根据目前绿化带所处的实际情况，如小区通过业主大会表决通过南门开启方案后，需委托设计单位出具设计方案，报徐庄管委会、园林局、交管局、上海铁路局等部门审批，同时该绿化带下铺设某部队军用光缆，设计方案还需要该部队确认。

4. 物业为什么会在1栋旁加装一个临时小门？什么情况下物业拟定的南门开启方案及预算？是否意味着物业认可南门开设已具备主客观条件？

在2022年9月5日的沟通会中，部分业主向物业提出为更好推进开启南门的事宜，希望先修一道临时门。物业将围栏拆除一段替换为小门，通过微信群告知业

主此门只是一个摆设，在围墙外没有路前不开放。加装临时门不代表物业认可已具备开启条件。

基于部分业主的强烈诉求，希望先行拟定施工方案便于后期业主表决，物业因此草拟了一份南门开启方案及预算，方案中包括红线范围内施工预计费用、增加的管理费用等。简易效果图有包含外部道路，但预算草案中不包含外部道路施工费用。

以现场情况来看，1栋旁临时小门与现有紫金山便道落差1米多。现有紫金山便道为隧道修建前，施工方经上海铁路局、园林局、某部队审批，将该便道上移至当前位置，并承诺隧道施工完毕后，当前位置恢复绿化，便道下移到围挡旁边（与隧道人行道一墙之隔）。而临时小门距离下移后的紫金山便道落差约5米、长度约20米。按照此方案修建的道路坡度较陡，存在较大安全隐患，后续还需由设计单位出具合理的修建设计方案后报相关部门审批后方可实施。

南门开启经业主大会表决同意后可实施，但门外道路目前主客观条件均不具备。

5. 部分业主提出现有保安编制不满编的情况是否属实？

根据《保安服务管理条例》规定，保安需要持证上岗。之前有两个人因为在考证期间，故未进行上墙公示，但两个人是实际在岗，后期由物业程经理提供相关人员在岗资料。

二、关于公共收益问题：

1. 物业与原业委会的合同中公共收益分配是如何约定的？

物业和小区原业委会签订的合同中约定公共收益由物业收取，每年向业委会账户支付固定金额作为全体业主公共收益，作为小区公共区域维修使用。其中2015年签订的《物业服务合同》约定，固定支付金额为5万元/年，2018年续签《物业服务合同》时固定支付金额变更为20元万/年。

2. 公共收益是否设置了专用账户专款专用？是否对收支情况进行公示？

2018年之前，归属全体业主的公共收益由业委会管理，物业如涉及维修事宜，

将所需费用报业委会审批支付。2018年业委会换届失败，业委会账户封存后，归属全体业主的公共收益转入物业开设的专用账户。

2018年至今应支付给全体业主的公共收益共计110万元（五年半），已花费近86万元，余额24万余元。

物业每半年在小区西门公示栏公示物业服务收支情况及归属全体业主部分公共收益使用情况，但公示内容过于精简，期望物业服务公司后期进行相应整改。

三、关于维修基金使用问题

1. 据部分业主反馈，维修基金存在扣款异常，未经签字认可等情况，请告知目前维修基金使用审批流程？

维修基金使用审核流程分为：一般使用审核流程和应急使用审核流程两种：

（1）一般使用审核流程：由业主委托物业服务企业发起申请，在街道和社区监督指导下，小区全体业主或维修所属单元业主三分之二表决通过后，物业服务企业提交申请书、业主表决结果、维修资金使用方案及其他相关材料进入审核流程。目前小区按照一般性使用流程审核维修基金的情况包括：非公寓房屋渗漏水、监控、一栋架空层维修等。

（2）应急使用流程：根据《南京市住宅物业管理条例》第62条规定，符合该条的情况下，申请人/受托人（物业服务企业）发起申请，街道现场查勘签字确认后，申请人/受托人即可提交维修资金管理部门审核。竣工验收单需要申请人/受托人验收签字（玄武区要求满足所属单元六分之一业主签字），验收后应将维修基金总额及业主分摊情况进行公示。目前小区按照应急使用流程审核维修基金的情况包括：公寓房屋渗漏水、电梯故障。

2. 之前已经执行的维修基金是否按照条例要求进行公示？

物业反馈已按要求公示，归属具体单元的公示地点在单元大厅公示栏，公共区域的公示地点在西门公示栏。同时，小区业主可以在南京市住房保障和房产局网站

首页【物业管理】专栏-【物业维修资金使用公示】进行自主查询。