

依云城邦小区消防问题回复与整改方案

由于有业主举报小区消防栓无水，2023年5月12日，在扬子津街道的召集下，阳光社区、区住建局、区消防大队、双龙物业、业委会、业主代表一起参加了关于小区消防问题的讨论会，会上各部门领导要求业委会主导推进解决此事，对此，业委会回复如下：

- 一、消防设施是小区公共设施，双龙物业是维修管理的责任人，因为管理失职，区消防大队反馈，已经多次对双龙物业进行处罚并发了整改通知单要求整改。
- 二、双龙物业2022年10月被业委会发现违规冒用扬子津街道物业中心电话公示要求走应急方式申请公共维修基金维修，同时业主举报公示前，维修单位已经入场。
- 三、双龙物业聘请的第三方消防维保公司，向业委会举报，双龙物业找他们做假合同应付消防大队检查。（有证据）
- 四、按正常的流程，消防设施的维修应该由双龙物业公司牵头维修。鉴于管理单位双龙物业以上违约、违规等不诚信行为，同时双龙物业服务合同在2023年7月15日截止。为保证业主生命财产安全、业主公共维修基金安全，业委会提出不会再由双龙物业维修本小区消防设施，并向街道社区汇报了该情况。
- 五、业委会原计划是，等双龙物业合同到期撤场，新物业公司（团队）入驻小区后，按流程对小区消防设施进行维修。现各部门领导不同意此方案，要求立刻要启动维修。
- 六、对领导提出的立刻启动维修，消防设施安全涉及业主人身安全，

维修项目涉及动用的公共维修基金数额较大。业委会为保证业主人身安全、为保证公共维修基金使用安全，提出以下方案：

- 1、 请扬子津街道、社区安排专业人员指导业委会工作。
- 2、 要求双龙物业公司 5 月 17 日前，向业委会提供小区消防设施资料，包括但不限于以下内容：
 - 1)、地面消防设施和人防消防设施的台账、清单、状态；
 - 2)、消防设施的日常维保记录；
 - 3)、消防设施的日常维修记录。
 - 4)、由于双龙物业消防设施的日常维保是委托第三方专业公司，以上维保记录要求是该公司的维保记录。
- 3、 请区消防大队对业主举报的消防问题再次进行调查，并且全面排查依云城邦小区消防设施状况，出具调查报告，追究双龙物业的管理责任。
- 4、 由于双龙物业管理失职，现在要求使用全体业主的公共维修基金维修消防，请区住建局、扬子津街道办对双龙物业进行调查追责，并向全体业主公开公示追责情况。
- 5、 由于目前我们小区没有收到政府部门、专业单位的类似“消防整改通知单”的文件，不能仅仅凭“业主举报”就直接走应急通道申请公共维修基金。
- 6、 以上情况业主知情后，召开业主大会，征求全体业主意见，是否同意使用公共维修基金维修消防设施。
- 7、 业主大会表决通过后：

- 1) 如果是在 2023 年 7 月 15 日前，没有物业公司入驻，请街道、社区牵头为我们小区招标专业的消防设施维修公司入驻维修。
- 2) 如果是在 2023 年 7 月 15 日后，由小区新入驻的物业公司（团队）负责牵头维修。
- 3) 同时业主委员会作为公共维修基金的申请主体，会提起申请公共维修基金，配合并监督维修单位按流程维修。

抄送：区住建局、区消防大队、扬子津街道、阳光社区、双龙物业。

