

## 针对所谓“法律意见”的回复意见

国奥村小区广大业主：

2022年5月24日，有律师事务所出具了《关于国奥村小区业主和物业服务人部分质疑事项的法律意见》，我们作为国奥村小区部分业主经向物业专业律师咨询后，持有不同意见，我们认为上述意见完全不顾事实真相、歪曲法律条文本意，我们坚决予以抵制。

### 一、关于业主大会会议召开程序问题

1、业委会于2022年4月21日在微信公众号发布《国奥村小区2022年第一次业主大会会议议题公告》、2022年4月22日《北京市朝阳区国奥村小区2022年第一次业主大会会议召开方案》违反了《国奥村住宅小区业主大会议事规则》的规定。

《国奥村住宅小区业主大会议事规则》第十一条第二款规定：“业主大会会议召开前15日，由业主委员会将会议的时间、地点、内容等主要事项以书面形式向物业管理区域内全体业主公告并告知相关的社区居民委员会。发生重大事故或紧急事件等，需要及时处理的，要及时通知和公告，并同时告知街道办事处、乡镇人民政府和社区居民委员会。公告包括以下内容：1、会议形式；2、会议日期、地点；3、提交会议审议的事项；4、会务常设联系人姓名、联系电话；5、其他需公告的事项。公告期间，业主可向业主委员会提出对公告内容的意见和建议，由业主委员会会议审议”。

**因此，业委会虽发布了公告，但没有包含《议事规则》中要求**

的上述全部内容，对广大业主造成了误导，同时，业委会亦未在公告期对业主对公告内容提出的意见、建议予以任何形式的回复。

2、《国奥村住宅小区业主大会议事规则》第十一条第三款规定：“采用书面征求意见形式的，业主委员会应在投票日期 60日前发放征询意见表或表决票（选票），将业主大会议事内容书面征询物业管理区域内业主意见”。**需要强调的是，小区业委会未在投票日期前60日（2022年5月7日前60日，即3月7日前）发放征询意见表或表决票（选票），未就2022年第一次业主大会议事内容书面征询业主意见，明显违反了《议事规则》的上述规定。**

3、《国奥村住宅小区业主大会议事规则》第十一条第四款规定：“业主大会会议可以现场表决或书面表决，也可以采用业主决定共同事项公共决策平台进行表决、对现场表决或书面表决形式、结果有异议的，可通过业主决定共同事项公共决策平台核查”。**应当指出，2022年第一次业主大会采用“北京业主APP”的形式召开会议，而不采用其他形式召开会议。对此，业主委员会是无权决定的。国家法律、法规、《议事规则》中均未规定业主委员会对业主大会召开形式有自主决定权。**

## 二、关于业主大会会议议题的问题

1、国奥村小区2022年第一次业主大会会议议题设置程序违反了《国奥村住宅小区业主大会议事规则》的规定，应当予以纠正。

《国奥村住宅小区业主大会议事规则》第三条规定：“业主委

员会在业主大会会议召开60日前，应当就有关物业管理公司征询业主意见，并对业主提出的意见、建议等，由业主委员会会议审议，形成议案提交业主大会会议决定”。因此，业主委员会未提前60日征求业主意见，且没有对业主意见、建议进行审议，在违反了《议事规则》的上述规定的情况下形成表决议题，应当予以纠正。

2、该法律意见认为《前期物业服务合同》仍然有效，期限为不定期（见该意见第三页第三行），换言之，该法律意见认为目前小区仍属于前期物业服务阶段。如果是此种情况，国奥村小区2022年第一次业主大会会议议题一即“终止长城物业集团股份有限公司在本小区的事实服务”明显错误。业委会自己聘请律师出具的意见都否定了本次业主大会的议题！

### 三、关于酬金制和包干制问题

2014年国奥村小区第一届业主大会表决通过了《国奥村小区管理规约》，并于2014年11月26日在政府相关部门取得备案。根据《国奥村住宅小区业主大会议事规则》第十二条规定：“业主大会形成的决议，对本物业管理区域内的全体业主具有约束力，业主必须共同遵守”。因此，业主大会表决通过的《国奥村小区管理规约》，全体业主都应当遵守执行。该管理规约中将物业服务方式由酬金制变更为包干制，在事实服务阶段，作为小区的物业管理单位亦应当予以遵守执行，这完全符合2014年召开业主大会时广大业主的本意，否则，如何让广大业主遵守执行业主大会此项决议？

### 四、关于业主委员会职责问题

《国奥村住宅小区业主大会议事规则》第十六条规定：“业主委员会执行业主大会的决定，接受业主的监督，依法履行下列职责：

（一）召集业主大会定期会议和临时会议；（二）定期向业主大会报告物业管理情况；（三）代表全体业主与业主大会选聘的物业服务企业或者其他管理人签订物业服务合同；（四）拟订业主委员会的年度财务预算方案、决算方案，提交业主大会会议决定；（五）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，形成议案提交业主大会会议决定；（六）及时了解业主、物业使用人对物业服务的意见和建议，监督物业服务；（七）拟订建筑物及其附属设施维修资金使用、续筹方案，提交业主大会会议决定；（八）督促业主按照约定交纳专项维修资金、物业服务费和其他应当由业主共同分摊的费用；（九）对有关档案资料、会议记录、印章及其他属于业主大会的财物进行妥善保管，建立并妥善保管工作档案，为业主提供查阅、抄录和复制档案资料的便利；（十）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；（十一）根据业主的意见、建议和要求，拟订《业主大会议事规则》和《管理规约》修改方案，提交业主大会会议决定；（十二）拟订物业管理区域内公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度的方案，提交业主大会会议决定；（十三）拟订物业管理区域内物业共用部分的使用、收益方案，提交业主大会会议决定；（十四）初审物业服务企业或者其他管理人制定的年度服务计划，提交业主大会会议决定；（十五）监督物业服务企业或者其他管理人履行物业服务合同；（十六）建立业主委员会

接待制度，接受业主、物业使用人的咨询、投诉和监督，并定期将工作情况以公告等形式向全体业主报告；（十七）对违反国家和本市相关规定以及管理规约、业主大会议事规则的行为，可以要求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、返还财产；（十八）业主大会赋予的其他职责”。

**应当指出的是，本届国奥村小区业主委员会，上述十八项职责很多均未做到或者与上述职责存在严重不符，其对广大业主的建议、意见置若罔闻，不予理睬，明显侵害了业主的根本利益。业主委员会作为维护住宅小区内房地产产权人和使用人的合法权益者，应从保障小区和谐、稳定大局出发，切实按照上述《议事规则》第十六条赋予的职责，真真正正地为小区广大业主利益着想，为国奥村小区健康发展出力，而不是一意孤行、把自己凌驾于国奥村小区的业主之上。**

国奥村小区百余位业主

2022年5月29日