

关于国奥村小区业委会违规暂停投票的质疑函

尊敬的奥运村街道政府领导：

2022年6月6日，国奥村小区业委会将原定于国奥村小区2022年第一次业主大会会议（5月7日至6月15日）暂停了投票。

首先，在距离本次业主大会到期日只有9天的情况下，业委会单方面暂停了投票，根据《北京市物业管理条例》第七条规定了街道办事处指导、监督依法履行职责；第八条规定了社区居委会建立党建引领下的物业管理协商共治机制，引导业主委员会规范运作，这么重大的决策既没有提前向属地政府居委会、街道政府进行报备，也没有在三日内看到公示的业委会会议记要（依据《国奥村小区议事规则》第三十二条（八）业主委员会应当将业主委员会的决定（包括业主委员会会议案）在作出之日起3日内以书面形式在物业管理区域内公告，接受业主的查询和监督）。至今本次业主大会仍在暂停中。

其次，2022年6月7日，北京市朝阳区奥运村街道国奥村社区居委会作出的《针对国奥村小区业主委员会〈关于暂停2022年第一次业主大会会议投票的通知〉的情况说明》第一条“关于2022年第一次业主大会会议暂停操作主体问题提到：针对暂停

业主大会会议的条件及主体，现行法律、法规中并没有明确的相关规定，除非有充分理由，原则上不建议任意暂停业主大会的投票进程”。因此，结合国奥村社区居委会的上述意见，国奥村小区业主委员会在无充分理由的情况下，暂停业主大会会议投票明显属于违法违规。

另，根据业主在《北京市住房和城乡建设委员会》网站留言《咨询业委会行使“北京业主 APP”挂起功能暂停业主大会的前提条件》的问询（详见附件），答复内容已说明：“业主委员会不可随意暂停投票、继续投票。特殊原因需暂停投票的，应报备属地街道办事处，在街道办事处的指导监督下，向全体业主公示暂停投票的理由。如因随意暂停操作造成全体业主利益受损的情况，应通过法律诉讼的途径对此行为产生的相应结果予以撤销。”

综上所述，国奥村业主委员会违规随意暂停 2022 年第一次业主大会，未就该事宜接受街道办事处和社区居委会的指导和监督，不仅违反小区议事规则，更是违反了国家的相关法律规定，侵害了国奥村小区全体业主的利益，望奥运村街道政府领导予以明查，拨乱反正，以正视听；恳请相关部门介入对本次业主大会进行裁定：依法撤销业委会《关于暂停 2022 年第一次业主大会会议投票的通知》，按照原有 2022 年第一次业主大会会议（5 月 7 日至 6 月 15 日）正常结束或无效，监督并组织重新选举国奥村业主委员会和监事会，保障国奥村小区的和谐与稳定。

我们坚信，一切以非法手段把持社区自治的意图必然流产，而在党建引领下，基层治理和社区自治一定能够形成有效合力，共同弘扬社会主义核心价值观，共同构建美好和谐生活。

国奥村小区业主

年 月 日



北京市住房和城乡建设委员会
BEIJING MUNICIPAL COMMISSION OF HOUSING AND URBAN-RURAL DEVELOPMENT

本站查询 ▾ 请输入关键字

首窗都
Beijing-China

用户中心 繁體 手机版
无障碍 智能问答

首页 政务公开 政务服务 政民互动 房屋管理 工程建设 住房保障

答疑解惑

首页 > 政民互动 > 答疑解惑 > 提交成功

提问标题：咨询业委会行使“北京业主APP”挂起功能暂停业主大会的前提条件


提问时间：2022-06-16 12:02:04

提问内容：北京市住建委领导您好：本次是想咨询一个政策问题：“北京业主app”在召开业主大会时，业委会作为发起业主大会的发起端，设备具有一个功能“挂起”，点击该功能后，业主大会就会暂停投票。想要继续投票，业委会也有权利点击就可以恢复。我想问业委会在实施该“挂起”功能时，需要什么政策依据的条件？比如是否需要征求广大业主的意见？是否需要征求归属地居委会或街道政府部门的意见？因为业委会的工作需要在街道和居委会的领导和监督下完成。“挂起并暂停业主大会”的操作并非是一个小事件，而是很重要的一种操作，如果业委会能单方面决定“暂停”和“恢复”业主大会，随性而为，在实质上可以控制并无限延长业主大会的投票时间和时限。虽然我的法律知识有限，但经过仔细查找《北京市物业管理条例》、《北京市住宅区业主大会和业主委员会指导规则》以及本小区2013年第一届业主大会通过的《国奥村住宅小区业主大会议事规则》的条款，仅对业主大会的召开时间及如何延期进行了约定，并未约定及制定“暂停业主大会”这一事项，也未制定实施“暂停业主大会”所需的规则、及前置程序是什么？我曾向“北京业主app”的技术开发商进行了电话咨询，询问该问题，他们回复我：“app的功能需求是由政府部门提出的，技术开发单位仅仅是执行，来实现这一需求



开发商进行了电话咨询，询问该问题，他们回复我：“app的功能需求是由政府部门提出的，技术开发单位仅仅是执行，来实现这一需求功能。这个问题需要向市住建委进行政策咨询”。所以我来这里向政府咨询该问题，望早日回复，多谢！此次业主大会涉及到我小区至少近500户业主的权利，望政府能公平公正予以对待，多谢！该问题的背景：我小区正在进行的2022年第一届业主大会，本应在6月15日会议截止。但是业委会在6月6日单方面宣告暂停。现在已16日，需要政府部门给予指导和管理监督，做出裁定。事件如下：1、本次大会的三个议题涉嫌设置陷阱，遭到近500户业主的反对。议题内容关系到物业的更换和选取、物业的合同模式及招标模式，在大会召开之前，许多业主均向业委会提出对议题的看法，包括不同意见、如何设置更为合理，但业委会均不采纳，且把发表不同意见的业主踢出业委会建立的沟通群，拒绝与不同意见的业主沟通，并于5月7日执意启动业主大会。2、在大会投票期间，不同意见的业主们决定形式自己的“不投票”权利来维护自己的利益和权利。但业委会发布所谓的“律师意见书”警告业主“不投票违法”，属恐吓业主实现拉票。3、在6月6日，投票率达不到目标之时，业委会单方面行使了“挂起”功能，暂停了业主大会。并宣称以前的投票仍有效，想恢复投票时，即可恢复投票。对该“暂停”操作，我小区居委会已发布情况说明，证实“本次国奥村小区业主大会暂停投票，是由国奥村小区业主委员会自行决定并挂起”的单方面行为，未报经居委会和街道审核。4、该暂停并可随意恢复业主大会的行为，客观上赋予了业委会无上权力来延期业主大会，有可能在暂停期间，业委会拉够足够的投票率再恢复业主大会，这在实质上会带来不公平不公正的投票结果。我的联系方式：138*****269 杨yy，邮箱：yangyew@163.com

答复内容：

您好！“北京业主app”在召开业主大会时，业主委员会不可随意暂停投票、继续投票。特殊原因需暂停投票的，应报备属地街道办事处，在街道办事处的指导监督下，向全体业主公示暂停投票的理由。如因随意暂停操作造成全体业主利益受损的情况，应通过法律诉讼的对此行为产生的相应结果予以撤销。

答复单位：北京市住房和城乡建设委员会

答复时间：2022-06-21 14:21:57