

国奥村小区线下交流会会议记录

会议时间：2022年8月2日（星期二）18：00

会议地点：国奥村社区会议室

主持人：国奥村社区党委书记田海龙

记录人：国奥村社区党委副书记兰兰

参会人员：国奥村社区党委书记田海龙，奥运村街道办事处城管办李永、张岩，奥运村派出所副所长李斌，提议召开临时业主大会联名签字代表史晓东、刘永红、王敏彤、施静、委托律师杨晓刚（业主王涛、张雅丽、田怡、闫秀芳、张慕池、焦学芳）。

缺席人员：业委会主任朱博、业委会支部书记何大海、业委会委员

会议议题：

- 1、交流讨论关于本次业主大会议题设置是否合理及如何恢复问题；
- 2、交流讨论关于部分业主对业委会成员身份的质疑；
- 3、交流讨论关于临时业主大会召开的程序问题。

会议内容：

1、刘永红发言：首先感谢社区党委提供交流机会。一是国奥村小区业主委员会，必须要遵守《小区业主大会议事规则》，《小区管理规约》，遵守《北京市物业管理条例》，这是业委会履行职责的最基本的前提。如果是没有了这个前提，业委会不可能正确履行职责，也不可能让全体业主放心，信任地委托授权业委会处理小区物业管理相关事宜。关于业委会违反法规制度的问题，我在社区微信群写了很多意见了，事实清楚，我都是有根有据的，甚至是有录音录像的。比如：法规制度规定，业委会应该接受业主监督，听取业主们的意见建议。但朱博在业委会与业

主交流的公开视频大会上宣称：业委会什么权力都没有，为什么要接受监督？公开宣称业委会不接受监督，这是公开挑战法律法规制度原则。朱博是业委会主任委员，法律工作者，熟知物业管理法规制度，说这些话居心何在？

二是交付本次业主大会投票的议题，也是业委会的一个决定，本身就是违反了《小区管理规约》。《小区管理规约》规定，小区住宅楼物业费采用包干制，对于全体住宅楼业主，也是实行的物业交纳包干制。街道办城建科也公开回函明确了《管理规则》约定为“包干制”。

业委会在看到投票议题遭抵制无法通过形成他们期望的业主大会决议后，非法挂起APP投票功能，业委会在本次业主大会公告中，明确了会议会期（5月7日至6月15月），可以延长15天，但不得中断投票。业委会挂起投票的行为，违反了会议公告。因此，本次业主大会应该是无效了。

在业主质疑挂起投票非法，街道办事处要求业委会及时恢复投票的情况下，业委会竟然是说“视情况择机恢复”，暂停投票于法无据，于理不合。街道办事处应该撤销业委会暂停投票的决定。另外，《物业管理条例》关于业主大会的会期规定，也是最长不超过三个月。

任何法律法规，不能够让国奥村业委会想怎么解释就怎么解释，怎么对业委会有利，就怎么解释，那国奥村广大业主的合法权益还能够维护吗？业主们还怎么去监督业委会？法规制度想遵守就遵守，不想遵守就不遵守。政府部门的责令整改都不听从，指导意见建议，业委会认为没有约束力，那业主们的权力如何保障？

我与业委会成员过去不认识，今天亦无利害关系。我关注他们就是在看到业委会成员很多人个人操守有问题。一个个人操守有问题的人，不可能为公共利益无私奉献。朱博说假话，连公示住址都做假，还能够有公信力吗？副

主李玉玲，在接到业主投诉电话后，让其丈夫骂人，我报案了，公安机关也受理了，我与丘创委员从未见过，也没有说过他一句不好的话，丘创委员亲自执笔，诽谤我这个与业委会有不同意见业主，我查到了证据，也报案了，目前公安机关还没有开始办案，业委会集体说谎，出假文件，书面撒谎，小事都撒谎的人，谁能够保证他们大事不弄虚作假？一个业委会微信群，明显是上届业委会移交的，移交记录都公布过，业主们质疑业委会小秘书“踢人”，业委会书面撒谎，说业委会微信群为私人建立，业委会小秘书曾公开宣称义务服务，但业委会伪造公文，谎称4月份就公示了秘书聘用事宜，和这些没有个人操守的业委会打交道，我们不知道什么才是有效沟通。

三是业委会违法违规，不遵守小区管理制度。认为业委会当然是全体业主们的代表，不经业主大会授权，就擅自行使业主大会权力，这对国奥村业主们来说是非常危险的！没有了制度和法规保障，违反了制度和法规不能纠正，这是不能够允许的。所以说建议政府责令居委会主持召开业主大会临时会议，重新选举业委会，并成立监事会，减轻政府部门压力。

2、王敏彤发言：感谢社区召开会议。在5月初的时候，我们感到了突如其来的一场非常让人吃惊的变故，从对议题的正常质疑，到业委会成员把业主从业主群踢出去，对业主极不尊重的做法让我们感到匪夷所思，与去年拉票时的热情完全两幅面孔。在最无助的时候，街道、社区给我们建立了官方业主群，让业主们终于有了可以发声的地方。就这个问题业主们跟业委会委员们通过各种渠道去申诉过若干次，业委会委员与业主的关系和普通邻居之间的关系性质是不一样的，作为委员怎么能把业主踢出去，而且踢完之后拒不道歉。因为这届业委会是我们自己选出来的，所以于情于理，都无

法让人接受，作为业主这个权利我始终保留追究的，要求业委会给业主就这个事件做出诚恳道歉并拉回业主群。

从自身的经历来说，业委会每周六上午法定的业主接待日，业主要拿着房本去交接材料，我也完全认真按照这个要求去做了，结果发现上周六去的就是一个自称秘书的非业主男子在那儿接待，没有任何业委会委员在此接待业主，我们的意见建议无法与业委会委员们直接面对面交流。业委会明明只是业主大会的执行机构，他们却把自己摆在了业主领导的位置上。

还有，业委会无视法律法规，擅自签订广告合同，聘请工作人员，自定薪资。他们做的任何事情按照议事规则都是要接受业主大会的授权才可以做，可是目前业主们没有看到任何一项经过业主大会授权，他们就是做了，而且根本不执行街道给他们的整改意见。这个让业主们更加地看不到他们的底线，无法继续信任这届业委会。

业主们当时选朱博时候看到的信息，理解的信息和现在掌握的信息有很大差别，而且这些差别造成了后面种种问题的产生，让我们不得不担心：朱博现在是一个公司的代理人身份，他拿着业委会的章，如果做了有损业主利益的违规事情之后，我们全体业主追责是追谁？我们是追朱博自然人还是追那家认缴100万的公司？公司如果宣布注销了或破产了，或变更法人了，我们还能追回损失吗？如果等这些损失真正发生了，那就不是现在这种问题了，它将涉及到一千八百多户业主的实际切身利益，对每户来说都不是小数目了。

3、施静发言：今天这个会第一个讨论是业主大会议题设置是否合理和如何恢复。我觉得这里包括业主大会的议题设置的程序和内容两个方面。

先说在程序方面包括它的产生、公示期发生的事情和现在挂起的程序，都存在不合规不合理的地方。首先说它的产

生，小区议事规则第十条写的非常清楚：业委会在物业管理区域内显著位置或业主大会及业委会办公用房设提案箱、提案簿，并安排专门的委员每月负责收集、整理当月业主、业主代表就物业管理有关事项的提议、意见、建议，向业委会主任报告，由业委会主任决定召开业委会会议进行审议的时间、地点等。业委会根据业主、业主代表的提议、意见、建议和相关政策的要求，由业委会会议审议后，形成有编号的业委会议案，提交业主大会会议决议。而小区此次业主大会议案的产生的程序看不到有这些过程。

其次在议题公示期，公示期就是让业主提出意见的，有业主看到这三个议题有很大的逻辑漏洞，把希望原物业继续服务的业主的意见给偷偷排除掉了。其实我本人并不在乎你换不换物业这件事，但是你既然是让全体业主发表意见，就应该让每个业主自己的重大意见有表达的地方，但是在业委会的沟通群里，凡是表达不同意见的业主就被污名成物业黑后台、拿物业好处，并被踢出群不让发声。这是第二个程序上的不合规。

第三，6月15日该结束的投票，业委会在6月6日明显的投票率达不到要求，投票不能通过的情况下，用了一个所谓的挂起。暂停业主大会投票是不是重大事件？如果是重大事件，业委会做这个重大决策时开这个业委会的会议是不是要提前告知街道备案？如果没有，这就是个违规的决策。以上三条都是此次议题在程序方面的不合规不合理的地方。

从议题的内容上来看，无视了法律所规定的议事规则本身就约定的内容，把包干制用隐蔽的手段更改成酬金制。包干制和酬金制对于业主来说所获得的物业服务和自己将要承担的成本是不可同日而语的。无形中把业委会的权利放到无限大，在业委会设计的这个议题中用招标新物业和酬金制两

处，给自己留了非常大的操作空间和余地，如果获得通过，业主们的权益根本无从保护。

所以，此次业主大会从程序和内容方面都有一系列不合规不合理的地方，且会期已过近两月，街道应该明令此次业主大会结束。

关于第二个问题，业委会委员成员身份的问题。在去年竞选的时候有影响业主投票的重大信息没有披露，造成现在的业委会成员并不是每个业主当时投票的真实意思表示。

首先，主任朱博当时公示资料有案值过百亿的诉讼经验，实际他连律师资格都没有，当时公示居住地实际是空房子，实际持有人是一家注册资本仅100万元的私人公司。而他是该公司的受托人身份参与竞聘。这些重大信息均对业主们隐瞒欺骗，我认为当初自己投给他的票不是我的真实意愿。相信有非常多业主和我一样。

其次，当初让全体业主投票的16人名单产生的方式有问题。这份名单是由35人投票产生的，这35人中有20%是北京幸福邻里股东成员，还有多少是与他们有关系的不得而知。不得不让人怀疑这16人名单是被操纵的，至少这个重大信息广大业主并不知道。广大业主在这16人中选15人，如何保障自己的权益？

第三，业委会之所以要九位成员，要奇数，就是在制度安排上希望各成员应该相互有利益制约，由于以上原因，这个安排形同虚设，现在的业委会就是一言堂，随意雇顾问、秘书，一位竞选资格都没有的人当上顾问，而且统筹处理业委会相关事宜，根本不是业主的人当上秘书，对业主进行个人资料全面审核。

基于这届业委会成立之初背后的问题，造成成立之后的种种怪像，比如成立以来随意污蔑业主，通过律师发法律意见书，直接威胁业主“不投票违法”，不通过业主大会授权直

接对外签订广告合同，不通过业主大会授权直接使用业主公共收益支付秘书高薪，对街道整改通知视为废纸，甚至直接拒绝参与社区党委组织的见面会就不足为怪了。这样的业委会已不是个别委员的身份问题这么简单了，是完全没有法律意识，不断踩线且无底线的一个组织。

关于第三个问题，400余名业主签名召开临时业主大会的倡议书希望街道予以重视，要求重新选举业委会和监事会，业委会和监事会不能有重大利害关系。

4、史晓东发言:1.根据《议事规则》第四十七条，业委会可聘用秘书及财务人员，但要符合《北京市物业管理条例》第四十五条、《议事规则》第三十二条、第三十三条、第三十四条要求，否则会议程序就有问题。2.退一步说，虽然业委会有秘书及财务人员的任免权，但其财权是受限的。根据《议事规则》第二条第三款和第十四款，业委会经费、公共收益分配要由业主大会决议批准。《议事规则》第三条业主大会定期会议第四款，年度业主大会收支预算由业主大会决议。根据《议事规则》第十五条，秘书及财务人员的劳务支出属于业委会工作经费，也是在第十五条明确工作经费来源可以是业主分担、公共收益、业主捐赠。根据议事规则第四十条第八款，业委会及其委员不得侵占属于本物业管理区域全体业主或部分业主所有的资金。

业委会的财权仅仅是建立在业主大会批给他们的工作经费范围内的。公共收益属于全体业主所有，由业主大会决议如何分配，分多少给今年的业委会作为工作经费。工作经费和公共收益并不等价，可不是他们想怎么花就怎么花的。据我目前所知，业主大会并没有批复给他们任何的工作经费。也就是说目前的业委会的工作经费是0，他们想动钱得先向业主大会申请经费，在经费范围内进行工作比如支付

劳务工资什么的。目前他们要是随意动用公共收益对外付款，那就是违规了。

业委会对街道出具的指导意见已无视。比如说在上周我们去质疑业委会相关工作的时候，街道办指出了业委会不能为难和验证身份的形式，拒绝接收业主的质疑和建议，但是在上周六，业委会秘书还是以各种理由质疑和拒绝接收我的质疑，包括茉莉的质疑。茉莉拿着房产证去，他都要让茉莉证明房产证上的人就是你，所以像这些理由他都使用。业委会没有执行办事处的指导意见。那怎么办？我们只能依靠和依托政府，希望街道办作为北京市《物业管理条例》里面明确赋予相关责任的主责部门。应该给业主们一些相关的说法，指导意见、让业主们也能有法可依，有理可依，有据可依。

5、委托律师杨晓刚发言：《北京市物业管理条例》中写明党建引领社区、街道要指导、监督、管理组织物业管理的相关工作，这是有法可依的。怎么解决目前情况是第一位的，如果不能及时解决小区400多名业主要签名改选业委会。如果业委会45天不组织业主大会，街道要组织业主召开大会。第二个问题：业主大会突然暂停，无方案、无流程和制度，是否挂起应该报备街道、社区，何时恢复要做到有法可依。

6、城管办李永发言：城管办将会进一步与业委会核实业主反映的问题，监督指导业委会依法依规履职，合法行为受保护、违法行为必追究的态度不会改变，协商对话、多元共治的方法不会改变，共同营造公正、安全、和谐、友善的小区氛围。

7、社区党委书记田海龙发言：结合国奥村小区目前情况，社区将继续搭建业委会和业主对话的平台，让业委会与业主们进行沟通交流，双方共同决策、共同商议。由于

业委会委员未出席此次交流会，社区将梳理大家对于小区公共收益、本次业主大会议题的质疑、业主大会的挂起，业委会成员身份等问题和建议向业委会进行反馈，请业主们要充分相信党和政府，社区会积极发挥党建引领作用，理性对话，依法维权，维护业主合法权益。