

关于撤销国奥村小区业委会决定的通知

国奥村小区业主委员会:

因小区部分业主持持续进行多种方式的投诉、举报,本单位相继核实了你委所做出的业主委员会决定(《7-1 国奥村业委会例行会议-2022 上半年工作报告》《7-2 关于组建办公室和若干工作小组的决议》《7-3 关于国奥村小区业主委员会秘书转正的决议》《7-4 关于聘用国奥村小区业委会全职秘书和出纳的决议》《7-5 关于确定 8 月 8 日为国奥村日的决议》《7-6 关于国奥村小区业主大会 2022 年度会议安排》《国奥村业委会例行会议纪要 2022-7-30》),《关于<关于国奥村小区业主大会相关指导意见>的回函》(国奥村字[2022]第 37 号),《关于<关于责令国奥村小区业委会整改的通知>的回函》(国奥村字[2022]第 38 号),《关于<关于对国奥村小区业主委员会履职核查监督的通知>的回函》(国奥村字[2022]第 47 号)。其中,你委于 2022 年 7 月 30 日做出决定:“聘请业主委员会全职秘书兼出纳,出纳月工资不高于 11000 元,负责交纳社保费用,绩效考核年奖金 1-2 个月的工资,由张静委员负责招聘,授权朱博委员代表业主委员会签订劳动合同;聘请杨国义为国奥村小区业主委员会兼职秘书,月劳务费(税前)6500 元,合同期为三年,社保费用自理,年奖励 1-3 月的月劳务费;聘请北京中闻律师事务所为常年法律顾问。”

针对小区部分业主持持续投诉、举报的相关问题,本单位于 2022 年 7 月 5 日、8 月 1 日、8 月 15 日分别下发了《关于国奥村小区业主大会相关指导意见》《奥运村街道办事处关于责令国奥村小区业委会整改的通知》《奥运村街道办事处

处关于对国奥村小区业主委员会履职核查监督的通知》。你委分别于2022年7月7日、8月2日、8月19日回函不予整改，逾期未向本单位报送业主委员会履职核查文件资料，拒绝本单位约谈，且直接抗拒社区党组织领导、居民委员会的依法指导、监督行为。

本单位现已查明你委违法、违规事实如下：

1、你委违反了《北京市物业管理条例》第三十四条第一款第（七）项 第（十）项、第七十四条第二款规定，你委未获得业主大会授权，擅自代表全体业主决定聘请了北京中闻律师事务所为常年法律顾问。

2、你委违反了《北京市物业管理条例》第三十四条第一款第（七）项、第（十）项、第四十四条第二款、第七十四条第二款规定，以及《国奥村住宅小区业主大会议事规则》第十五条第（二）项规定，未经业主大会授权，擅自决定并代表全体业主签署民事经济合同（法律顾问）、劳动/劳务合同（聘请秘书工作人员），并擅自决定使用了小区业主共有资金。

3、你委违反了《北京市物业管理条例》第一条、第三条第一款、第八条第二款、第四十四条第一款第（十一）项、第四十五条第二款及第三款，直接否定社区党组织领导权和社区居委会指导、监督权。

本单位依据《北京市物业管理条例》第三条第一款、第八条第二款、第三十四条第一款第（七）项 第（十）项、第四十四条第一款第（八）项 第（十一）项及第二款、第四十五条第二款及第三款、第四十七条第一款第（九）项、第五十一条、第七十四条第二款规定，以及《国

奥村住宅小区物业管理规约》第七条、第八条规定，《国奥村住宅小区业主大会议事规则》第十五条规定，依法撤销你委所做出的违法违规决定如下：《国奥村业委会例行会议纪要 2022-7-30》《7-1 国奥村业委会例行会议-2022 上半年工作报告》《7-3 关于国奥村小区业主委员会秘书转正的决议》《7-4 关于聘用国奥村小区业委会全职秘书和出纳的决议》《7-6 关于国奥村小区业主大会 2022 年度会议安排》《国奥村业委会例行会议纪要 2022-7-30》等。

依据《行政复议法》及《行政诉讼法》之规定，你委可在收到本决定书之日起六十日内向北京市朝阳区人民政府申请行政复议，也可以在六个月内向北京市朝阳区人民法院提起诉讼。

本公告通告全体业主并公示七日。

北京市朝阳区人民政府奥运村街道办事处

2023 年 5 月 7 日



适用法律法规、规定如下：

《国奥村住宅小区物业管理规约》 第七条、物业共用部分的经营 利用物业共用部分经营的，应当符合法律、法规和本规定的规定，并经业主大会或相关业主共同决定。

第八条、物业共用部分经营收益分配 利用物业共用部分经营所得收益的分配，按照公共收益收入全体业主决定，业主委员会，相关业主应当（至少每半年）在物业管理区域内公布全体业主共有部分、部分业主共有部分物业管理经营收益的收支情况，接受业主大会、业主的监督。

《国奥村住宅小区业主大会议事规则》 第十五条 第（二）项 有关人员工资和津贴，共计费用 X 元/月，具体支付对象如下：（1）秘书 1-2，费用 X 元/月；（2）会计 1 人，费用 X 元/月；（3）出纳 1 人，费用 X 元/月。

《北京市物业管理条例》 “第三条 本市物业管理纳入社区治理体系，坚持党委领导、政府主导、居民自治、多方参与、协商共建、科技支撑的工作格局。建立健全社区党组织领导下居民委员会、村民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、业主、物业服务人等共同参与的治理架构。

推动在物业服务企业、业主委员会、物业管理委员会中建立党组织，发挥党建引领作用。”

《北京市物业管理条例》 “第八条 街道办事处、乡镇人民政府组织、协调、指导本辖区内业主大会成立和业主委员会选举换届、物业管理委员会组建，并办理相关备案手续；指导、监督业主大会、业主委员会、物业管理委员会依法履行职责，有权撤销其作出的违反法律法规和规章的决定；参加物业承接查验，指导监督辖区内物业管理项目的移

交和接管，指导、协调物业服务人依法履行义务，调处物业管理纠纷，统筹协调、监督管理辖区内物业管理活动。

居民委员会、村民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导下开展具体工作，建立党建引领下的物业管理协商共治机制；有权就业主反映的物业管理事项向业主大会、业主委员会进行询问，引导规范运作；指导、监督物业服务人依法履行义务，调解物业管理纠纷。”

《北京市物业管理条例》 “第三十四条 业主大会依照法律法规的规定召开，决定下列事项：

- （一）制定或者修改管理规约、业主大会议事规则；
- （二）选举或者更换业主委员会委员和候补委员；
- （三）确定或者调整物业服务方式、服务内容、服务标准和服务价格；
- （四）选聘、解聘物业服务人或者不再接受事实服务；
- （五）筹集、管理和使用专项维修资金；
- （六）申请改建、重建建筑物及其附属设施；
- （七）决定共用部分的经营方式，管理、使用共用部分经营收益等共有资金；
- （八）确定业主委员会委员津贴或者补助的标准，对业主委员会主任实施任期、离任经济责任审计；
- （九）改变或者撤销业主委员会作出的与业主大会决定相抵触的决议；
- （十）有关共有和共同管理权利的其他重大物业管理事项。

业主委员会应当就前款规定的决定事项向业主大会提出讨论方案。”

《北京市物业管理条例》 “第四十四条 业主委员会应当执行业主大会的决定，接受业主大会和业主的监督，并履行下列职责：

（一）召集业主大会会议，报告年度物业管理的实施情况、业主委员会履职情况；

（二）代表业主与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同，与解聘的物业服务人进行交接；

（三）拟定共有部分、共有资金使用与管理办法；

（四）监督专项维修资金的使用以及组织专项维修资金的补建、再次筹集；

（五）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，督促业主交纳物业费，监督物业服务人履行物业服务合同；

（六）监督管理规约的实施，对业主、物业使用人违反管理规约的行为进行制止；

（七）制作和保管会议记录、共有部分的档案、会计凭证和账簿、财务报表等有关文件；

（八）定期向业主通报工作情况，每半年公示业主委员会委员、候补委员交纳物业费、停车费情况；

（九）协调解决因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（十）在物业管理区域内配合行政执法机关开展执法工作；

（十一）配合、支持居民委员会、村民委员会依法履行职责，并接受其指导和监督；

（十二）业主大会赋予的其他职责。

业主委员会不得擅自决定本条例第三十四条第一款规定事项；业主大会不得授权业主委员会决定本条例第三十四

条第一款规定事项。”

《北京市物业管理条例》 “第四十五条 业主委员会会议分为定期会议和临时会议。业主委员会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开，至少每两个月召开一次；经三分之一以上业主委员会委员提议，业主委员会应当召开临时会议。

定期会议和临时会议应当有过半数委员参加，委员不得委托他人参会。

业主委员会应当在会议召开五日前将会议议题告知物业所在地的居民委员会、村民委员会，并听取意见和建议。居民委员会、村民委员会可以根据情况派代表参加。

业主委员会确定的事项应当经过半数委员签字同意。会议结束后三日内，业主委员会应当将会议情况以及确定事项在物业管理区域内显著位置公示。

业主委员会主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，业主委员会其他委员或者业主可以请求物业所在地的居民委员会、村民委员会或者街道办事处、乡镇人民政府责令限期召集；逾期仍未召集的，由物业所在地的居民委员会、村民委员会或者街道办事处、乡镇人民政府组织召集，并重新推选业主委员会主任、副主任。”

《北京市物业管理条例》 “第四十七条 业主委员会委员、候补委员不得实施下列行为：

（一）阻挠、妨碍业主大会行使职权或者不执行业主大会决定；

（二）虚构、篡改、隐匿、毁弃物业管理活动中形成的文件资料；

(三) 拒绝、拖延提供物业管理有关的文件资料,妨碍业主委员会换届交接工作;

(四) 擅自使用业主大会、业主委员会印章;

(五) 违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权与物业服务人签订、修改物业服务合同;

(六) 将业主共有财产借给他人或者设定担保等挪用、侵占业主共有财产;

(七) 与物业服务人有可能影响其公正履行职务的经济往来或者利益交换;

(八) 泄露业主信息;

(九) 侵害业主合法权益的其他行为。

业主委员会委员、候补委员有前款规定的第(一)项至第(五)项行为的,街道办事处、乡镇人民政府责令业主委员会提请业主大会罢免有关委员资格。在委员资格被罢免前,业主委员会应当停止该委员履行职责,并向业主公示。”

《北京市物业管理条例》 “第五十一条 业主大会、业主委员会应当依法履行职责。街道办事处、乡镇人民政府对业主大会、业主委员会作出的违反法律法规和规章的决定,应当责令限期改正或者撤销其决定,并通告全体业主。”

《北京市物业管理条例》 “第七十四条 物业服务人利用共用部分从事经营活动的,应当将公共收益单独列账。公共收益归全体业主所有。专项维修资金余额不足首期应筹集金额百分之三十的,百分之五十以上的公共收益金额应当优先用于补充专项维修资金,剩余部分的使用由业主共同决定。”

《劳动法》 “第二条 中华人民共和国境内的企业、个体经济组织、民办非企业单位等组织（以下称用人单位）与劳动者建立劳动关系，订立、履行、变更、解除或者终止劳动合同，适用本法。国家机关、事业单位、社会团体和与其建立劳动关系的劳动者，订立、履行、变更、解除或者终止劳动合同，依照本法执行。第三条 订立劳动合同，应当遵循合法、公平、平等自愿、协商一致、诚实信用的原则。”