

新康家园小区临时业主大会会议召开方案 (征求意见稿)

新康家园会务组 亦庄新康家园 2017-10-21 15:35

根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《北京市物业管理办法》、《北京市住宅区业主大会和业主委员会指导规则》及相关法律、法规、规章规定，结合本物业管理区域内的实际情况，在大兴区 荣华街道办事处的指导下，由 1名会务组组长、1名会务组副组长、7名业主代表，共9人，于2017年10月 10 日组建成立临时业主大会会议会务组（以下简称会务组），经会务组研究决定，制定本工作方案：

一、业主大会会议召开方式

会务组决定以第 2种形式召开业主大会会议。

1. 集体讨论形式；
2. 书面征求意见形式。

二、业主大会会议表决方式

会务组决定以第4种形式投票表决业主大会会议相关议题：

1. 采用集体讨论形式召开业主大会会议并采用当场投票形式表决；
2. 采用集体讨论形式召开业主大会会议并采用收发表决票形式表决；
3. 使用北京市业主决定共同事项公共决策平台表决；
4. 采用书面征求意见形式召开业主大会会议并采用收发表决票形式表决。

业主本人应当按照《本物业管理区域业主大会会议表决书》中的要求和形式进行表决，经本人领票后，由会务组组织工作人员参与，到会务组指定地点进行投票。

三、业主大会会议召开时间

会务组初步决定于 2018 年 1 月 10 日至 2018 年 4 月 9 日，在本物业管理区域内召开业主大会会议。

业主大会会议会期由会务组根据本物业管理区域的实际情况和业主大会会议召开及表决方式确定，定为 90天，视投票情况可提前结束或延期15日。

四、业主大会会议决议事项

- （一）管理规约（草案）；
- （二）业主大会议事规则（草案）；
- （三）选举业主委员会委员；
- （四）选举监事会监事。

五、业主大会会议表决规则

决议以上事项应当经本物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

业主的表决权按照面积和人数计算。

业主的面积表决权数按照下列方法认定：

（一）专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行不动产登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；

（二）建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

业主的人数表决权数按照下列方法认定：

（一）业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；

（二）总人数，按照前项的统计总和计算。

六、业主委员会委员候选人和监事会监事候选人产生办法

会务组按照《北京市住宅区业主大会和业主委员会指导规则》的有关规定，本着公开、公平和公正的原则结合本物业管理区域的实际情况，决定业主委员会委员候选人和监事会监事候选人可以由业主以自荐、推荐和民主的方式产生。

业主委员会委员候选人和监事会监事候选人产生后，应在本物业管理区域内公示候选人名单和简历。

七、业主委员会委员及候补委员和监事会监事产生办法

会务组按照《北京市住宅区业主大会和业主委员会指导规则》的有关规定，本着公开、公平和公正的原则结合本物业管理区域的实际情况，决定业主委员会委员名额为7名，候补委员为2名，监事会监事3名或5名

业主委员会委员由物业管理区域内的业主担任，并应当符合下列条件：

- （一）具有完全民事行为能力；
- （二）遵守管理规约、业主大会议事规则；
- （三）热心公益事业，责任心强，公正廉洁；
- （四）具有一定组织能力；
- （五）具备必要的工作时间；
- （六）管理规约约定的其他条件。

除上述条件外，主任委员还应当符合以下全部条件：

- （一）具有丰富的工作经验和良好的群众基础；
- （二）熟悉物业管理相关法律、法规、规章和政策。

业主是法人或者其他组织的，可以授权自然人参加业主委员会委员的选举。一个物业管理区域内，一名自然人只能代表一个法人或者其他组织。

有以下行为之一的业主，不能担任业主委员会委员：

1. 常年欠缴物业服务费的（按合同）
2. 物业公司人员和物业服务企业有关联人员
3. 有私搭乱建行为的
4. 常年不居住在本小区的

监事会监事由物业管理区域内的业主担任，并应当符合下列条件：

- （一）具有完全民事行为能力；
- （二）遵守管理规约、业主大会议事规则；
- （三）热心公益事业，责任心强，公正廉洁；
- （四）具备必要的工作时间；
- （五）管理规约约定的其他条件；
- （六）不欠缴物业服务费；
- （七）和物业服务企业无关联的业主；
- （八）无私搭乱建；
- （九）长期居住在本小区。

八、筹备及召开业主大会会议费用预算明细及费用结算方案

按照《北京市物业管理办法》和《北京市住宅区业主大会和业主委员会指导规则》关于建设单位承担筹备及召开业主大会会议所需费用的规定，结合本物业管理区域的实际情况，确定本物业管理区域筹备及召开业主大会会议所需费用预算为 壹万 元，由业主筹集。

九、会务组的解散

因会务组成员辞职或者因其他原因造成会务组不能履行职责的或者逾期未完成筹备工作的，会务组应当在在物业管理区域内显著位置公告并说明理由，会务组自公告之日起自动解散，符合《北京市住宅区业主大会和业主委员会指导规则》第十条规定的，业主可以重新申请成立业主大会。

业主大会成立后，会务组应当解散并将相关资料移交给业主委员会。

新康家园小区临时业主大会会议会务组

2017年10月18日