

## 致业主的一封信

紫气钟山小区的业主朋友们：

近期小区两件业主关切的两件大事：1、部分业主希望在小区1幢旁边增设通行通道；2、部分业主提议成立业主委员会。社区在此与大家进行沟通交流。

### 一、目前基本情况

（一）关于小区1幢旁边增设通行通道。小区院墙开设通行通道属于改建建筑物及其附属设施，根据《民法典》第二百七十八条规定，此事项需由业主共同决定，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

（二）业委会筹备情况。依据《南京市住宅物业管理条例》第二十二条规定，业主委员会逾期未能换届选举的，由街道办事处指导所在地的社区居民委员会组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。今年以来，社区一直努力推进成立业主委员会相关事宜。收到小区10名以上业主联名申请后，街道物业办多次指导，社区前后分别于2023年1月27日、5月8日、6月3日三次发布征集业主委员会换届选举小组成员报名公告。但这三次筹备过程中参与报名的业主因不符合《南京市住宅物业管理条例》第十一条及《紫气钟山小区业主大会议事规则》第二十条的相关规定，无法达到候选人最低人数，因而换届选举小组至今未能成立。

注：以上事项依据的紫气钟山小区第一届业委会制定备案的《紫气钟山小区管理规约》和《紫气钟山小区业主大会议事规则》，已发至小区网格群和社区紫气钟山QQ群，请各位业主自行查阅。

### 二、下一步的建议

为依法维护小区内全体业主的合法权益，社区将继续依法依规推进相关工作，并对全体业主建议如下：

（一）请符合物业管理法律法规及《紫气小区管理规约》、《紫气钟山小区业主大会议事规则》规定业委会成员资格的业主积极参与、报名，争取早日成立小区业委会换届选举小组。待改选小组成立后，再组织召开业主大会，选举产生新一届业主委员会，并对增设小区通行通道等重大事项进行表决。

（二）国务院《物业管理条例》第十三条规定：业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。经 20% 以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议；《南京市住宅物业管理条例》第十三条：业主委员会或者其他业主大会召集人未能按照业主大会议事规则要求召开业主大会临时会议的，街道办事处（镇人民政府）应当责令限期整改。未能限期整改的，由街道办事处（镇人民政府）指导相关业主召开业主大会临时会。根据此规定，如有 20% 以上的业主提议召开业主大会临时会议，表决是否在小区 1 幢旁边增设通行通道，社区将在街道物业办的指导下积极予以协助。

成立业委会、增设小区通行通道是小区管理工作重大事项，事关小区居民切身利益。望广大业主珍视权利、主动履责，有效推进上述工作进展。

