

关于业主大会决议被撤销的事先告知书情况说明

杭州紫蝶苑小区业主委员会 2022-08-12 07:26 发表于浙江

收录于合集

#最新公告

18个

紫蝶苑全体业主：

业委会于2022年8月9日收到由三墩镇政府下发的《杭州紫蝶苑小区业主大会2022年6月21日形成的会议决定》行政决定的事先告知书，此文件认为本次业主大会违反了多项法律、法规，拟决定撤销业主大会决议。

业委会认为，此事先告知书不顾客观事实，各种条例条款随意混乱错误引用，更不顾小区全体业主合法权益，三墩镇政府发布这样一份粗制滥造的文件，是不负责的、是错误的。为此，我们整理了申辩材料至三墩镇政府，要求撤销相关行政决定。现将申报材料内容公示，供广大业主了解此事来龙去脉。

关于要求三墩镇政府终止撤销紫蝶苑小区

业主大会会议决定的申请

西湖区三墩镇人民政府：

申请人：杭州紫蝶苑小区第一届业主委员会 地址：杭州市西湖区振华路10号紫蝶苑业委会
邮箱：zijinmingmen@126.com 联系电话：

请求事项：

- 一、要求撤销违法的《杭州紫蝶苑小区业主大会2022年6月21日形成的会议决定》行政决定的事先告知书《以下简称告知书》；
- 二、告知书所描述内容不属实、所参照的条款及结论对照条款均不当；

三、根据《杭州市街道（乡镇）、社区监督纠正业主大会和业主委员会重大决策指导规程（试行）》文件第九条，街道（乡镇）做出撤销意见前应当提交街道主任会议研究，对于社会影响较大案件应进行风险评估，积极与相关部门事先沟通，制订紧急预案。我们想了解本次告知书是否提交街道主任会议研究？是否对风险进行评估过？是否制订紧急预案？如因本次告知书引发的小区动荡及不安宁，责任谁来承担？

综上：我们要求镇政府撤销错误决定，消除不良影响、恢复小区正常秩序。

事实与理由：

2022年5月31日~2022年6月31日期间，紫蝶苑业委会遵守小区《议事规则》、《管理规约》、《杭州市物业管理条例》等相关要求规定，召开杭州紫蝶苑小区业主大会，对“会议表决规则”、“是否同意续聘现物业服务企业”两个主题进行表决，表决结果为：全部通过。业主大会参与人数占比、专有建筑面积占比等均满足法规要求，大会流程公正公开。依据大会结果，业委会与原物业服务公司于2022年7月24日签订了《物业服务合同》。

关于本次业主大会所有的流程文件、公告、照片均已于2022年7月13日提交至三墩镇政府，但是2022年8月9日突然收到了三墩镇人民政府下发的“关于拟作出撤销《杭州紫蝶苑小区业主大会2022年6月21日形成的会议决定》行政决定的事先告知书”（此告知书附在文末，以下简称“告知书”），告知书中全盘否定本次主大会会议决定，描述为“...从准备、召开、表决程序到公示整个流程均不符合要求”，此告知书不顾客观事实，未做深入调查，三墩镇政府如此简单粗暴的工作作风、不实事求是的工作行为，不仅损害业委会公信力、严重侵犯了业主委员会的合法权益，更严重侵害了紫蝶苑小区全体业主的合法利益。

为此，紫蝶苑业委会要求三墩镇政府终止错误决定，撤销上述告知书、消除社会负面影响、确保业主大会决定顺利执行、确保小区全体业主切身利益得以保障，具体理由如下：

告知书错误一：告知书提及大会违反《物业管理条例》第十四条

本次业主大会召开的公告在5月31日~6月15日在小区内公告，大会投票是在6月16日开始，会议流程完全满足第十四条要求，未违反。

告知书错误二：告知书提及大会违反《浙江省物业管理条例》第九条

本次业主大会的参与人数以及专有建筑面积占比，均满足《管理条例》要求（详见：紫蝶苑小区业主大会会议业主投票明细公开表），并且已在会议召开15日前，将会议时间、地点、议题和议程告知全体业主（同错误一解答）。会议流程完全符合第九条要求，未违反。

告知书错误三：告知书提及大会违反《杭州市物业管理条例》第十九条

提前15日公告通知全体业主事项我们已做到位，不再重复表述，涉及在“本市物业管理信息网络系统填报相关信息”条款，镇里从未给与业委会此方面指导与提醒，虽然我们没有填报相关信息，但并未影响业主线下、线上投票，不影响大会表决的结果。

告知书错误四：告知书提及大会违反 《杭州市物业管理条例》第二十九条

关于本次业主大会的业主委员会会议，从主任召集、提前告知居民委员会接受指导和监督，并且委员参与人数，会议记录均有档案可查，都是满足流程要求。而且此条款与撤销业主大会决定并无关联，不知为何会引用在告知书中，引用条款错误。

告知书错误五：告知书提及大会违反 《杭州市物业管理条例》第三十条

业委会成立初期（2021年），就已向全体业主公开第三十条所列各项信息，社区均可证明。2022年因业委会人员变动，再次将成员信息公告全体业主（具体是2022年7月27日，杭紫业公2022第015号公告）。关于半年度共有收入筹集、使用的详细情况，因前期与物业公司移交、审计占用了大量时间，客观实际无法做到，近期即将会进行财务公示。但是此第二十九条条款是针对业委会的要求，并不是否定业主大会的依据，明显的适用错误。

告知书错误六：《杭州市业主大会和业主委员会指导规则》第二十五条

此条款是针对委员个人提前终止的要求，如何能成为否定业主大会决定的依据？逻辑不通

告知书错误七：重点结论部分，根据《杭州市物业管理条例》第十条之规定，经研究拟作出....

《杭州市物业管理条例》第十条为“建设单位应当自取得建设工程规划许可证之日起三十日内，向建设项目所在区、县市房产主管部门提出划分物业管理区域的申请....”，最重要的结论部分居然是与业主大会决议毫无关联条款。

综上所述，一份告知书众多的错误，众多与客观事实不符，镇政府是否有做充分的调查？是否做到了公正无私？是否受了利益集团的驱使？是否专业？是否依法依规？作为地方父母官，应为百姓造福，不是千方百计为难群众，在小区自治管理的情况下、在二十大召开在即，社会各界、各级都在积极维稳的前提下、在紫蝶苑小区已经平稳且正常开展工作的情况下再掀波澜。关于撤销本次业主大会决议决定是违法的、错误的，再次强烈要求三墩镇政府撤销告知书以及行政决定！

杭州紫蝶苑小区第一届业主委员会

2022年8月11日

以下文字是《告知书》中提及的本次业主大会违反的各项条款全文字摘录，请各位业主仔细对比，是否如申辩书中罗列，引用条款驴唇不对马嘴，有些条款和业主大会事项毫无关联，也成为了否定业主大会决议的条款。

如果本次紫蝶苑业主大会决议最终被撤销，其实伤害最大是全体业主的合法利益，试想，如果第一会议就能被如此莫名奇妙的条款推翻，那么第二次业主大会会议谁又能保证不被撤销呢？

中华人民共和国《物业管理条例》第十四条

召开业主大会会议，应当于会议召开15日以前通知全体业主。住宅小区的业主大会会议，应当同时告知相关的居民委员会。业主委员会应当做好业主大会会议记录。

《浙江省物业管理条例》第九条

业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但应当有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参加。

业主可以以幢、单元或者楼层等为单位推选业主代表。业主因故不能参加业主大会会议需要由业主代表代为表达意愿的，应当于业主大会会议召开前，将其书面意见提交业主代表，由业主代表代为转交。凡需投票表决的，业主的赞同、反对、弃权意见须由业主本人签字。

业主或者业主代表因故不能参加业主大会会议的，可以书面委托代理人代为参加业主大会会议。

召开业主大会会议，应当于会议召开十五日前将会议时间、地点、议题和议程书面通知业主本人。

《杭州市物业管理条例》第十九条

召开业主大会会议，业主委员会应当于定期会议召开十五日前或者临时会议召开七日前通知全体业主，将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等向全体业主公示，并按照规定在本市物业管理信息网络系统填报相关信息。住宅小区召开业主大会会议，应当同时告知相关的居民委员会。

业主大会会议不得就未公示议题进行表决。业主委员会应当将会议决定以书面形式向全体业主公布。

《杭州市物业管理条例》第二十九条

业主委员会会议由主任或者其委托的副主任按照业主大会议事规则的约定或者业主大会的决定组织召开。经三分之一以上业主委员会成员提议召开业主委员会会议的，由提议的成员按照业主大会议事规则的约定组织召开。业主委员会召开会议，应当提前告知相关的居民委员会，并接受其指导和监督。

业主委员会会议应当有过半数的成员出席，作出的决定应当经全体成员过半数同意并签字确认。业主委员会成员不得委托他人参加会议。业主委员会应当自作出决定之日起三日内将决定内容向全体业主公布，并告知相关的居民委员会。

业主委员会会议应当制作会议记录，并由出席的成员签名确认。业主委员会会议记录应当妥善保存，保存时间按照业主大会议事规则或者业主大会的决定确定。业主委员会会议记录的示范文本由市房产主管部门制定。

《杭州市物业管理条例》第三十条

业主委员会应当及时向全体业主公开下列信息，公开时间不得少于十五日：

- （一）业主委员会成员和专职工作人员的姓名、职务、联系方式等信息；
- （二）管理规约、业主大会议事规则；
- （三）业主大会、业主委员会的决定；
- （四）物业服务合同；
- （五）每半年度共有收入筹集、使用的详细情况；
- （六）每半年度使用业主大会、业主委员会印章情况；
- （七）依照法律、法规规定以及按照管理规约、业主大会议事规则的约定，应当向业主公开的其他信息。

业主委员会应当按照有关规定，在本市物业管理信息网络系统填报前款规定的信息。前款规定的信息有变更的，业主委员会应当依照前款规定将变更后的信息向全体业主公开，并自变更之日起七日内重新填报。

《杭州市业主大会和业主委员会指导规则》第二十五条

业主委员会委员资格在任期内提前终止的，应当在终止之日起三日内向本届业主委员会移交由其保管的凭证、档案等资料、印章以及其他属于全体业主共有的财物。拒不移交上述物品的，业主委员会可以请求街道（乡镇）或者公安机关协助移交。

下方是收到的事先告知书

关于拟作出撤销《杭州紫蝶苑小区业主大会 2022 年 6 月 21 日形成的会议决定》行政决定的事先告知书

杭州紫蝶苑小区全体业主、业主委员会：

近期以来，杭州市三墩镇人民政府接待了杭州紫蝶苑小区部分业主来访，并收到部分业主来信，对小区续聘中旅城市运营服务有限公司杭州分公司相关会议决定的合法性提出了质疑。

镇政府经过调查核实，确定杭州紫蝶苑首届业主委员会在召开业主大会表决“会议表决规则”、“是否同意续聘现物业服务企业”的过程中，从准备、召开、表决程序，到公示等整个流程均不符合要求，违反了《物业管理条例》第十四条，《浙江省物业管理条例》第九条，《杭州市物业管理条例》第十九条、第二十九条、第三十条及《杭州市业主大会和业主委员会指导规则》第二十五条等相关法律、法规规定。

根据《杭州市物业管理条例》第十条之规定，经研究拟作出：

依法撤销杭州紫蝶苑小区业主大会于 2022 年 6 月 21 日形成的会议决定。

特此告知。

杭州市西湖区三墩镇人民政府

2022 年 8 月 9 日

杭州紫蝶苑小区业主委员会

[上一篇](#)

[下一篇](#)

[业委会与物业公司专题会议记录](#)

[关于室外消火栓维修、监控硬盘和显示器维修的公告](#)