

# 大成南里(长安新城)首次业主大会会议召开方案

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，在丰台区(县)卢沟桥街道办事处/乡镇人民政府的指导下，由业主代表，共9人，于2013年4月1日组建成立大成南里(长安新城)业主大会筹备组物业管理区域(以下简称本物业管理区域)首次业主大会会议筹备组(以下简称筹备组)，经筹备组研究决定，制定本工作方案：

## 一、首次业主大会会议召开方式

筹备组决定以第1种形式召开首次业主大会会议。

1. 集体讨论形式；
2. 书面征求意见形式。

## 二、首次业主大会会议表决方式

筹备组决定以第2种形式投票表决首次业主大会会议相关议题：

1. 采用集体讨论形式召开首次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首次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首次业主大会会议并采用收发表决票形式表决。

以书面征求意见方式召开首次业主大会会议的，由筹备组派X名工作人员将业主大会议事规则(表决稿)、管理规约(表决稿)、首次业主大会会议召开方案(本方案)、《业主委员会委员候选人简历》以及《本物业区域首次业主大会会议表决书》等文件公示并送达业主，由业主或者由其配偶、子女、父母等共同居住的成年家属签收。也可采用挂号信等方式送达，并保留送达记录。业主本人应当按照《本物业管理区域首次业主大会会议表决书》中的要求和形式进行表决，经本人签字后，由筹备组工作人员收集，也可由业主投放到X(筹备组指定地点)。

## 三、首次业主大会会议召开时间

筹备组决定于2013年6月1日至2013年6月30日，在本物业管理区域内召开首次业主大会会议。逾期未召开的，则自动延期，但至迟不超过筹备组自成立之日起三个月。

首次业主大会会议会期由筹备组根据本物业管理区域的实际情况和首次业主大会会议召开及表决方式确定，最长不得超过60天。

采用第1种表决方式的，首次业主大会会议会期为X天；

采用第 2 种表决方式的，首次业主大会会议会期为30天；

采用第 3 种表决方式的，首次业主大会会议会期为X天；

采用第 4 种表决方式的，首次业主大会会议会期为X天。

#### 四、首次业主大会会议召开地点

采用集体讨论形式召开首次业主大会会议的，筹备组决定于长安新城居委会会议室召开本物业管理区域首次业主大会会议。

采用书面征求意见形式召开首次业主大会会议的，筹备组决定于X收发《业主委员会候选人自荐表》、《业主委员会候选人推荐表》和《本物业区域首次业主大会会议表决书》。

#### 五、首次业主大会会议决议事项

首次业主大会会议决议事项分为应当表决事项和可以表决事项。《北京市物业管理条例》实施后申请办理商品房预售许可或者现房销售的住宅物业项目，首次业主大会会议除完成应当表决事项表决外，还应当就是否解除前期物业服务合同并确定物业管理方式进行表决。但是未表决该事项的，不影响业主大会的成立和备案。

##### 1. 应当表决事项：

- （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。

##### 2. 可以表决事项：

- （一）是否解除前期物业服务合同；
- （二）确定物业管理方式为：

- 1. 本物业管理区域内实行自行管理；
- 2. 委托物业服务企业或者专业性服务企业管理；
- 3. 委托其他管理人管理。

X

#### 六、首次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。

按照规划建设的已经办理了不动产登记的车库、车位, 按照不动产登记簿记载的面积计算; 尚未进行不动产登记但是具有销售(预售)许可证的车库、车位, 按测绘机构的实测面积计算; 尚未进行实测的, 暂按买卖合同记载的面积计算。按照规划建设的人防工程面积不计算投票权。

根据以上表决规则和本物业管理区域内业主及其专有部分面积明细表(见附件)确立各业主的表决权。

#### 七、业主委员会委员候选人产生办法

筹备组按照《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可以由业主自荐, 也可以由1名以上的业主联名推荐产生。业主委员会委员候选人推荐产生的, 应同时提交被推荐人的同意参选书面证明。本物业管理区域内业主可以凭房屋权属证书和身份证于2013年4月28日至2013年5月12日到筹备组领取《业主委员会委员候选人自荐表》、《业主委员会委员候选人推荐表》, 并于2013年5月12日业委会候选人与业主见面会前将《业主委员会委员候选人自荐表》、《业主委员会委员候选人推荐表》交回筹备组, 过期不予登记。

业主委员会委员候选人产生后, 应于2013年5月13日至2013年5月28日在本物业管理区域内公示候选人名单和简历。

#### 八、业主委员会委员及候补委员产生办法

筹备组按照《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9名, 候补委员为3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(一)、(二)、(三)、(四)条件:

- (一) 具有完全民事行为能力;
- (二) 热心公益事业, 责任心强, 公正廉洁;
- (三) 具有一定组织能力;
- (四) 具备必要的工作时间。

除上述条件外，主任委员还应当符合以下（一）、（二）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：

X

X

#### 九、筹备及召开首次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首次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，经与建设单位友好协商，筹备组与建设单位共同确定本物业管理区域筹备及召开首次业主大会会议所需费用预算为4500.00元，费用预算明细见附件。

首次业主大会会议结束后，筹备组与建设单位结算筹备及召开首次业主大会会议的实际费用。

#### 十、筹备组的解散

因筹备组成员辞职或者因其他原因造成筹备组不能履行职责的或者逾期未完成筹备工作的，筹备组应当在在物业管理区域内显著位置公告并说明理由，筹备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，筹备组应当解散并将相关资料移交给业主委员会。

筹备组全体成员签字：李重光 王焱 曾书云 陈虎 陆哲明 张训虎 李伟 刘珺 朱炜

2013年04月28日