

[物业百事通]

业主大会决议的程序和效力如何？

□半岛记者 张杨 整理

【案例解读】2004年8月28日，荔枝公司与新锐公司签订《逢源大厦物业管理委托合同》，委托新锐公司管理逢源大厦。2007年1月30日，逢源大厦业主委员会经区国土房地产管理局备案成立首届业主委员会。2008年2月17日，原告逢源大厦业主委员会向被告新锐公司发出《通知》，告知新锐公司逢源大厦业主委员会已就逢源大厦之物业服务第三人签订了“逢源大厦之物业服务”合同，要求新锐公司办理移交手续，将有关大厦的一切文件及资料、源大厦业主的财产列表移交。

逢源大厦业主委员会就撤换物业管理公司的决定，没有召开业主大会，只作了问卷调查情况总结，该总结载明：逢源大厦业主总数为169户总建筑面积17617.2平方米，发出调查问卷168份，回收问卷107份，占业主总数的63.31%；建筑面积10747.5平方米，占总建筑面积的61%；同意委托招聘新物业管理问卷87份，占业主总数的51.48%，建筑面积8990.5平方米，占总建筑面积的51.03%。对逢源大厦业主委员会提供的调查问卷，新锐公司对其

中505房、506房、21H房、7E房、21G房、408房、22G房的7户、占建筑面积700多平方米的业主进行回访，提供了该7户业主书面表示不同意撤换物业管理公司的证据。后原告诉至法院，要求被告将业主资料及财产返还。

一审法院认为，根据《物业管理条例》的规定，物业管理区域内全体业主组成业主大会，选聘和解聘物业服务企业由业主共同决定。业主大会决定选聘和解聘物业服务企业，应当经专有部分占建筑总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。逢源大厦业主委员会现提供的问卷调查情况总结显示同意撤换物业管理公司的业主占51.48%，建筑面积占51.03%。但新锐公司对逢源大厦业主委员会提出上述比例中包含的其中7户业主不同意撤换物业管理公司的证据后，逢源大厦业主委员会没有在法院指定的期限内提交该7户业主同意撤换物管公司的证据，因此，减除此7户业主所占逢源大厦业主委员会提供的业主总数及建筑总面积中的比例，未能达到专有部分占建筑总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意的比例，故逢源大厦业主委员会的起诉，应予驳回。

逢源大厦业主委员会不服一审判决提出上诉。二审法院裁定驳回上诉，维持原裁定。

【案件解析】我国《物业管理条例》第八条规定物业管理区域内全体业主组成业主大会。业主大会应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

业主大会是业主的自治组织，是基于业主的建筑物区分所有权的行使产生的，由全体业主组成，是建筑区划内建筑物及其附属设施的管理机构。因此只要是建筑区划内的业主，就有权参加业主大会，行使专有部分以外共有部分的共有权以及共同管理的权利，并对小区内的业主行使专有部分的所有权作出限制性规定，以维护建筑区划内全体业主的合法权益。本条第2款规定了业主大会的根本宗旨。业主大会是业主为实现自己对物业的自我管理，为对物业管理区域内的共同事项作出决定而组成的。业主大会成立后，业主将主要通过业主大会这一机制实现对全体业主共同利益事项的决定和管理。这种自律组织依据国家法律、法规和政策规定以及管理规约的规定，实施自我管理、自我约束，不得组织与物业管理无关的其

他活动。但是业主大会归根到底是公益性的自治组织，其各种决议或者措施都具有公益性质，而不是为了个人的利益服务的。

业主大会是业主基于物业管理区域内物业在构成、权利归属及使用上不可分离的共同关系，为实现自己对物业的自我管理，为对物业管理区域内的共同事项作出决定而组成。只要是物业管理区域内的合法的物业所有人，均享有参加业主大会，对物业共同事项进行管理的权利。因此业主大会应由物业管理区域内的全体业主组成。业主大会成立以后入住的业主将自动成为业主大会的成员。

业主大会成立后，业主将主要通过业主大会这一机制实现对全体业主共同利益事项地决定和管理。业主大会不仅仅要通过开会有关物业的共同事项作出决定，更重要的是应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益，这是业主大会成立的宗旨所在。业主通过一定程序成立业主大会，其目的就是要通过它代表自己行使管理共同物业的权利；就是要通过它维护自己在物业管理活动中的合法权益。

[小荷园地]

我心中的森林

□半岛社区小记者 张茗涵 指导教师 颜才萃

今天，我来到森林里，抬头仰望，晴空万里，非常美丽。

从近处看，清澈的小河像一条蓝色的彩带，环绕一整片森林；往远处看，有几棵郁郁葱葱的大树，像是在做游戏。

几只小鸟在天空中快活地嬉戏，

它们有时展翅翱翔，有时在云朵里转圈圈，飞着飞着，小鸟好像发现了敌人似的，迅速钻到云朵里不见了；再看看水里，几条小鱼在自由自在地游玩，像是在互相打着招呼；不远处，一只小蝴蝶落在花朵上，一片树叶掉了下来，它好像受到了惊吓，马上又飞得无影无踪了。

我心中的森林多美啊！

100万！看看他的中奖秘籍

□半岛记者 高晓飞 通讯员 牟俐衡 报道

本报讯 近日，岛城彩市频传好消息。青岛小伙林先生（化名）喜中刮刮乐“丝路寻梦”头奖100万元。据悉，林先生是福彩刮刮乐的忠实影迷，也是一位新彩民，买彩时间并不长。

林先生最常去的就是福彩37020180投注站，每次去都会买上几张刮一刮，对于刮彩，林先生有自己的一套刮彩方式。“每次刮彩，我都会连着刮上几张，通常刮个两三张，顶多四五张，就能刮出个不错的奖项。”林先生

说，每到这个时候他就会停手。凭借这样的刮奖方式，一直以来收获也不少，最高曾刮出过500元的奖金。“这次中奖也是刮到第15张才中的，没想到竟然是百万大奖在等着我呢。”林先生高兴地说。对于为什么选择“丝路寻梦”，林先生表示自打购买刮刮乐以来就非常关注岛城刮刮乐的中奖情况。“丝路寻梦”岛城上市以来，他还没有看到过有关中头奖的报道，所以最近就更倾向于购买此款彩票了。“功夫不负有心人”，终于让他刮出了“丝路寻梦”的100万头奖。

农家自磨面粉做蛋糕更香

越来越多的人爱上烘焙，许多烘焙达人发现用农家自磨面粉做出的蛋糕更香更好吃。在58同城、赶集网、58同城等平台，就有不少网友发布销售自家现磨面粉的信息，麦子是自家种的，自家开的磨坊，不添加任何添加剂，保证干净。

年岁稍大的人一定还有这样的记忆：小时候，天刚蒙蒙亮，就听见磨坊里推磨的声音。等起床收拾好书包，香喷喷的馒头也已出锅了，吃一口，香味中

透着一丝甜意，回味无穷。市民张女士说，“现在市场上的不少面粉太精细了，石磨磨面，看得见，摸得着，吃着放心。老人记忆里的美味，更多的是香喷喷的白面馍，它承载了那个时代的幸福，石磨面粉这种通过传统工艺制造天然食材，在机械化生产食品的今天依然能带给我们更多的向往。”专家表示，追求生态、绿色、有机、健康食品，已成为百姓的生活理念。 **本记**

《崂山区扫黑除恶专项斗争举报奖励细则》部分修改

举报黑恶犯罪，奖励大幅提标

[扫黑除恶]

□半岛记者 张海玉 整理

为鼓励社会各界和广大人民群众广泛参与扫黑除恶专项斗争，严厉打击黑恶势力违法犯罪，掀起扫黑除恶专项斗争新高潮，近日，崂山区综治委对《崂山区扫黑除恶专项斗争举报奖励细则》中第三条、第七条的有关内容进行修改，多项奖励标准大幅提高。

根据修改后的《崂山区扫黑除恶专项斗争举报奖励细则》，举报人举报的涉黑涉恶违法犯罪线索，经查证属实，按下列标准对举报人给予一次性奖励：

1、公安机关查证属实并以黑社会性质组织罪名移送起诉的，奖励人民币100000元。

2、公安机关查证属实并以犯罪集团移送起诉的，奖励人民币50000元。

3、公安机关查证属实并以涉恶类

犯罪团伙具体罪名移送起诉的，奖励人民币20000元。

4、公安机关查证属实并以涉恶常见各类霸痞罪名移送起诉的，奖励人民币10000元。

5、公安机关根据线索抓获黑社会性质组织、犯罪集团头目或主犯的，奖励人民币50000元；抓获黑社会性质组织、犯罪集团骨干成员的，奖励人民币20000元；抓获其他一般成员的，奖励人民币5000元。同一举报人在同一案件中，分别发挥上述不同作用的，应当重复奖励。记者注意到，仅“公安机关查证属实并以黑社会性质组织罪名移送起诉”一项，奖励金额比原来多了8万元。

修改后的细则里举报电话和地址也略有变动。举报电话为：

崂山公安分局：55580110

崂山区纪委：88996123

崂山区扫黑办：88992117、88992187

举报地址为：崂山区扫黑办（崂山区政府行政大厦西814、815房间）。

安全生产用电应注意哪几点

[安全用电]

□半岛记者 张杨 整理

“安全用电，性命攸关”。如果不懂安全用电知识就容易造成触电身亡、电气火灾、电器损坏等意外事故。掌握一定的安全用电知识，正确使用电器设备，对于维护人身财产安全、避免事故的发生具有重要意义。下面，大家就来学习一下如何正确用电。

安全标志要明显

1、配电箱箱体外明显处应张贴安全警示标志，箱体内部要有对应的线路图，做到警示清、指示明。

2、配电箱外应贴有闪电状警示标志。
3、配电箱内应有电路图、线路标识（控制线路的开关标识）。

用电接线要规范

1. 电线线路铺设、接线应由专业的电工进行操作，禁止个人私拉电线。

2. 接地线不得接在自来水管、煤气管上，也不要接在电话线、广播线、有线电视线上。

3. 电器与电源连接，必须使用可断开的开关或插头，不可将导线直接插入插座孔。

4. 禁止在电线上晾衣服、悬挂杂物等。

5. 电源线不得缠绕在暖气管、货架、床架等金属上，强弱电要分开铺设。