

# 关于召开上海市静安区嘉发大厦 2024 年第二次业主大会会议公告

2024 年 5 月 1 日由业主大会选聘的物业公司正式接管小区物业服务工作后，业委会就嘉发大厦小区存在的一系列遗留问题组织物业公司、业主代表进行讨论研究。历史遗留问题很多，需要分步骤逐一解决。

经研究提出几项以保障业主安全为前提，既能改善业主体验，又能适当增加全体业主公共收益的方案，力求形成将用公共收益投入小区环境整治、补充业主维修资金的良性循环。业委会拟定 4 项工作议案，说明如下：

- 1、目前 B 栋地下室停放电动自行车并进行充电极易引发火灾，根据报道电动自行车因电池质量、寿命、充电等原因引起燃烧造成伤亡事件频发。对此全体业主应高度警觉，必须尽快将在地下室停放、充电的电动自行车移至地面安全区域，以解除 B 栋业主“坐在火山口上”的心头之患，为此业委会在听取业主建议的基础上，起草《电动自行车停放场所改造方案》。
- 2、针对小区公共空间特别是地下空间长期缺乏管理、脏乱不堪以及被占用堆放易燃杂物及危险物品等的情况，物业公司在业委会、居委会及相关部门的协助下，对地下空间进行了清理。经研究，根据小区公共空间的实际情况，本着既便利业主使用，又能增加业主公共收益的原则，业委会拟定了《小区公共空间管理方案》。
- 3、为缓解小区机动车停车难题，在考察其他管理比较好的小区情况并听取业主意见以及物业公司专业意见后，业委会起草了《地面机动车停车位改造方案》，可望增加 17 个停车位，方案实施后，既能有效缓解停车难，又能适当增加业主公共收益。
- 4、针对小区机动车停放未采用有效技术管理，造成人力物力浪费，原物业公司遗留的管理模式以及人工收费方式已不合时宜。为使用自动道闸及停车收费管理系统提供配套管理制度，业委会根据实际情况，结合嘉发大厦管理规约、物业服务合同确定的事项，对《嘉发大厦管理规约》中有关《车辆停放管理专项规约》拟定修订方案。

根据《上海市住宅物业管理办法》、《嘉发大厦业主大会议事规则》，经请示有关主管单位，业委会决定以书面形式召开业主大会，现将本次业主大会有关事项公告如下：

## 一、以投票表决形式审议以下事项

- 1、授权嘉发大厦第五届业主委员会组织实施《小区电动自行车停放场所改造方案》
- 2、授权嘉发大厦第五届业主委员会组织实施《小区公共空间管理方案》。
- 3、授权嘉发大厦第五届业主委员会组织实施《地面机动车停车位改造方案》。

4、对《车辆停放管理专项规约》修订方案进行表决。

## 二、表决票的送达回收方式

- (1) 在嘉发大厦A栋1A室业委会办公室设置固定投票点；
- (2) 由业主大会工作人员携带流动票箱上门发放和回收表决票；
- (3) 通过嘉发大厦业主微信群送达。
- (4) 采用(1)、(2)、(3)方式不能送达的表决票，由业主大会工作人员投入物业所在地该户业主信报箱内、或张贴于该业主房屋门户处。本送达方式由本物业管理区域内两人以上业主、或者小区居民委员会证明，并制作非当面送达公告，在小区公告栏内张贴。
- (5) 领取表决票时，业主凭本人身份证明原件领取，受委托人凭委托书、业主和受委托人的身份证明原件领取。

## 三、会议议程安排

- (1) 投票时间从2024年7月15日起至2024年7月23日16时止。  
上午9:30-11:30  
下午2:30-4:30  
晚上7:30-9:00
- (2) 投票地点：A栋1A室（业委会办公室）
- (3) 2024年7月24日上午9:00，在东王居委会（石门二路60号乙）一楼居民活动室召开业主大会，开箱统计投票表决情况，会议邀请街道有关部门人员参加。
- (4) 会议投票表决结果进行公告。

附件1、《小区电动自行车停放场所改造方案》

附件2、《小区公共空间管理方案》

附件3、《地面机动车停车位改造方案》

附件4、《车辆停放管理专项规约》（修订方案）

上海市静安区嘉发大厦第五届业委会

2024年7月8日