

张念慈转让权益留作沪业主权益储备资金邀请函之一续 1

上海市浦东新区周浦镇梓潼佳苑业主委员会暨各位成员：

本人依据《关于归集保障国家和业主权益储备资金之善后方案》（下称善后方案），将自己的司法执行债权 2.72 亿元中留取 1.38 亿元实现之后的 1.34 亿元及 2025 年 1 月 1 日起月增 260 万元利息、违约金等，留存作为业主权益储备资金，曾于 2024 年 9 月 24 日致函贵业主委员会受让其中的 19 个逾期办证违约金债权。后因该 19 个债权尚未经司法确认而搁置，现该 19 个债权已经通过浦东法院以 19 个民事调解书形式予以确认，自 2021 年 12 月 21 日起至 2024 年 11 月 30 日的逾期办证违约金共计 1,493 万元，2025 年 1 月 10 日起可向浦东法院申请执行（下称办证违约金执行债权）。

在办证违约金执行债权执行中，本人再依据善后方案中让渡部分浦东法院首封加抵押权的查封商品房，交由贵业委会循环完成保障业主权益，现再与业主委员会讨论涉及保障业主权益的以下问题。

一、邀请业委会受让张念慈将办证违约金执行债权 1,493 万元，留存作为沪业主权益储备资金。

二、如业委会同意受让上述债权，请及时通知本人办理以下沪业主权益储备资金相关的债权转让、管理、使用等手续。

1、请业委会在本人申请浦东法院首封上海康桥公司名下房屋

中选择等额债权的房屋，本人将配合业委会取得首封加抵押权的优先受偿权。

2、建议业委会在政府和司法机关主导下，根据缴税办结产证、补建补验和修复复验小区配套、复验房屋质量用途的优先顺序，确定通过法院强制执行所得款项的具体用途。

3、请业主委员会在银行设立专门账户，用于存储和管理该笔资金。并邀请政府对资金的使用情况进行监督和审计，确保资金支付及用途的透明和安全。

4、因上述用途均属于本应由上海康桥公司支付的款项，业主委员会应及时启动公证程序，张念慈将根据公证债权文书所明确的“张念慈垫付上海康桥公司应支付款项”的内容，再向浦东法院申请强制执行，该强制执行所得款项依然留存作为沪业主权益储备资金，落实给业主委员会，循环完成第二条第2款保障广大合法业主权益的事项，代位张念慈保障业主权益。

5、请业主委员会在款项使用中，及时消除沈惠中实际控制上海康桥公司期间如有存在的违法交付、不合规交付等隐患和风险。需要强调的是：该风险原本与本人不存在关联，现在也不因本次债权转让而产生任何关联性。

期望早日开启业委会名下储备资金保值及使用的新篇章！

（以下无正文，为本邀请函之一续1签署部分）

张念慈：张念慈

2024年12月26日