

业主大会议事规则（征求意见稿）

（示范文本）

使用说明

1.本示范文本供拟订和修改业主大会议事规则时参考使用，若存在与相关法律法规有抵触之处，具体以法律法规规定为准。

2.业主大会筹备组和业主可在所属街道办事处（镇人民政府）的指导、监督下根据本物业管理区域的具体情况对示范文本的条款内容进行选择、修改、增补或删减，涉及选择性条款的选项内容排序无先后。

第一章 总则

第一条 为维护_____小区（以下简称本物业）物业管理区域内全体业主的合法权益，规范业主大会、业主委员会的议事活动，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》等有关规定，制定本物业管理区域业主大会议事规则。

第二条（一）业主大会名称：_____

业主委员会办公地址：_____

（二）物业管理区域范围（四至及附图）：

物业管理区域四至：东至_____；南至_____；
西至_____；北至_____。

（三）物业类型：_____。

（四）物业管理区域总占地面积：_____平方米，总建筑面积：_____平方米。

第三条 本业主大会由物业管理区域内全体业主组成，代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益，依法履行职责。

业主委员会是业主大会的执行机构。业主委员会委员的选举应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，且应当经参与表决专有部分占建筑物总面积一半以上的业主且占总人数一半以上的业主同意。业主委员会接受业主的监督，根据物业服务合同，监督和协助物业服务企业履行义务，规范服务行为。

第四条 业主大会、业主委员会接受物业所在地人民政府（街道办事处）、居民委员会的监督和指导，积极配合居民委员会共同做好

宜居社区建设工作。

第五条 _____ 小区业主大会于业主大会会议召开之日成立。业主大会及业主委员会于成立之日起 30 日内将《广东省物业管理条例》第二十七条规定的材料送到街道办事处（镇人民政府）备案。

第二章 业主大会

第六条 业主大会决定以下事项：

- （一）制定、修改本物业的《管理规约》、《业主大会议事规则》；
- （二）选举业主委员会或更换业主委员会委员；
- （三）制定物业服务合同的服务内容、标准以及物业服务收费方案等；
- （四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
- （五）筹集和使用专项维修资金，并监督实施；
- （六）改建、重建建筑物及其附属设施；
- （七）改变共有部分的用途；
- （八）利用共有部分进行经营以及所得收益的分配与使用；
- （九）本物业管理区域内物业共有部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度，监督物业共有部分的使用和维护，督促业主、使用人遵守管理规约；
- （十）决定授权业主委员会代表本物业管理区域内的全体业主诉讼事宜；
- （十一）纠正和撤销业主委员会的不当决定；
- （十二）本物业管理区域内有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

第七条 本物业管理区域成立一个业主大会，由全体业主组成，业主人数 _____ 人，建筑物总面积 _____ 平方米，

面积和业主人数按照下列方式确定：

（一）专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算，车位、摊位等特定空间（计入、不计入）用于确定业主投票权数的专有部分面积；建筑物总面积，按照专有面积之和计算；

（二）业主人数，建设单位已经出售的专有部分的业主人数，一户按一人计算，车位、摊位等特定空间（计入、不计入）用于确定业主投票权数的业主人数。物业管理区内一人有多套房产的，按一户计算；总人数，按照统计总和计算。

参加业主大会会议的形式为以下第 _____ 种形式：

- （一）全体业主参加业主大会会议；
- （二）书面征求意见形式；

(三) 书面征求意见形式和_____业主议事群公告等相结合形式;

(四) _____。

第八条 召开业主大会会议,业主委员会应于会议召开 15 日前,将会议时间、地点、议题和议程在物业管理区域的显著位置公告,并以书面或微信通知全体业主。

业主可以委托他人参加业主大会会议。业主委托他人参加业主大会会议的,应当出具书面委托书、身份证复印件,并说明委托事项、委托权限及期限。

第九条 业主大会决定筹集和使用专项维修资金、改建或者重建建筑物及其附属设施的,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,且应当经参与表决专有部分占建筑物总面积四分之三以上的业主且占总人数四分之三以上的业主同意。

第十条 业主大会采用以下第___种形式进行表决:

(一) 设置投票箱:在本物业管理区域内有监控的地方设置投票箱,由业主自行将选票或个人意见投入投票箱内,经统计汇总,公布表决结果。

(二) 设专人派发、回收意见:组织有关人员逐户派发、回收业主意见,由业主委员会或业主大会筹备组统计、汇总。

(三) 电子投票:由业主通过身份认证后登录电子投票平台进行投票,由业主委员会或者自动汇总统计,公布表决结果。

(四) _____。

业主大会会议表决意见按同意、反对、弃权和未表决四类表决结果汇总。

第十一条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会每个月召开一次定期会议。

有下列情形之一的,业主委员会应当组织召开业主大会临时会议:

(一) 百分之二十以上的业主提议;

(二) 发生重大事故或紧急事件,需要及时处理的;

(三) 经业主委员会决定的;

(四) _____。

第十二条 业主大会会议按下列程序召开:

(一) 会议筹备。业主委员会(换届选举筹备组)做好开会前的准备工作。根据业主的提议、建议,草拟会议议题,确定会议召开形式、时间、地点、议程,制定征询意见表或选票,核实业主人数、专有部分面积、建筑物总面积等情况。

(二)发布公告。业主大会会议召开前 15 日,由业主委员会(换届选举筹备组)将会议的召开形式、时间、地点、议题和议程、会议联系人和联系电话等主要事项以书面形式在物业管理区域显著位置公告,并采用书面或信息化方式通知全体业主,同时告知街道办事处、居民委员会。

本物业管理区域公告发布地点为:_____。

(三)征询意见

业主大会会议的召开应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数业主且占总人数过半数业主参加才有效。

1.业主大会采用集体讨论形式的,即由物业管理区域内的业主直接参加业主大会会议,就业主大会会议需要决议的事项进行讨论和表决。

2.业主大会采用书面征求意见形式,即由业主委员会(或换届选举筹备组)就业主大会议事内容制定征询意见表或选票,书面征求物业管理区域内业主意见或由业主投票表决。

(四)回收统计意见。

业主大会会议或投票结束后,业主委员会(或换届选举筹备组)根据本议事规则第十条的约定回收业主意见。

1.业主大会采用设置投票箱进行投票表决形式的,应采取公开验票方式,由唱票、计票、监票人员认真核对、计算票数,并经相关人员签名确认后,当场公布意见汇总或者投票统计结果。

2.业主大会采用第十条第二种形式进行表决的,回收统计意见方式为:采取业主委员会监督验票方式,由唱票、计票、监票人员认真核对、计算票数,并经相关人员签名确认后,当场公布意见汇总或者投票统计结果。

业主委员会(换届选举筹备组)根据回收统计意见的结果形成业主大会会议决议,作出业主大会决定,业主大会决定应符合本议事规则第九条的规定。

(五)通报业主大会议事决定。业主委员会(换届选举筹备组)应当在业主大会的决定作出之日起 3 日内,以书面形式在本物业管理区域内的显著位置公示结果(同时在微信群内发布),并同时报告居(村)民委员会,公示期不少于 15 日,在公示期内业主有权查阅相关资料。

业主委员会(换届选举筹备组)应当做好业主大会会议书面记录并存档。

业主委员会未按业主大会议事规则的规定组织召开业主大会定期会议,或者发生应当召开业主大会临时会议的情况,业主委员会不履行组织召开会议职责的,由街道办事处责令业主委员会限期召开;

逾期仍不召开的，可以由物业所在地的居民委员会在街道办事处指导和监督下组织召开。

第十三条 业主委托代理人参加业主大会会议的，应符合下列约定：

（一）业主是自然人的，可以书面委托业主的配偶、亲属，物业管理区域内的其他业主、物业使用人参加。

（二）业主是单位法人的，可以书面委托代理人参加业主大会会议。

业主委员会委员需委托代理人参加业主大会会议的，其委托行为应符合下列约定：

1.有书面委托书（或电子委托书复印件）；

2.受委托的代理人必须是本物业管理区域内的业主；

第十四条 业主大会对所提议案已经作出决定的，业主在___个月内不得以同一内容再提议召开业主大会会议进行表决。

第三章 业主委员会

第十六条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会会议选举产生，向业主大会负责，受业主、业主大会监督，并授权履行以下职责：

（一）召集业主大会会议，报告物业管理实施情况以及业主委员会履职情况；

（二）执行业主大会的决定，并处理日常事务；

（三）根据业主大会决定，与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同；

（四）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督物业服务人履行物业服务合同；

（五）监督管理规约的实施；

（六）督促业主支付物业服务费以及其他相关费用；

（七）组织和监督住宅专项维修资金的筹集和使用；

（八）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（九）制作并妥善保管会议记录、业主共有财产资料、会计凭证、会计账簿、财务报表等有关文件以及印鉴，并建立相关档案；

（十）配合做好物业管理区域内秩序维护、社区建设和公益宣传等相关工作，接受相关行政管理部门、街道办事处（镇人民政府）、居（村）民委员会的指导和监督；

（十一）法律法规规定以及业主大会赋予的其他职责。

第十七条 业主委员会委员应当从具备以下条件的业主中选举产生：

（一）具有完全民事行为能力；

(二)遵纪守法,热心公益事业,责任心强,具有较强的公信力、组织能力和必要的工作时间;

(三)遵守管理规约和业主大会议事规则,履行业主义务,无损害公共利益行为;

(四)本人及其近亲属未在为本物业管理区域提供物业服务的企业及其下属单位任职。

业主委员会成员候选人由业主自荐、联名推荐,也可以通过社区党组织、居(村)民委员会推荐等方式产生。业主大会会议组织者应当从自荐、推荐的业主中确定候选人名单。

第十八条 有下列情形之一的,不宜作为业主委员会委员候选人:

(一)违反国家法律法规,正在被立案侦查,或曾受过刑事处罚未满三年的;

(二)违反党纪党规,正在被立案调查,或曾受过留党察看及以上党纪处分未满三年的;

(三)参与邪教组织,或非法组织参与集体上访,影响社会稳定的;

(四)利用黑恶势力干预小区业主正常工作和生活的;

(五)采用不正当手段,阻扰业主大会、业主委员会会议的正常召开、选举及表决的;

(六)候选人本人、配偶及其直系亲属在为本物业管理区域提供物业服务的企业或者其下属单位任职,或者与物业服务人存在其他直接利益关系;

(七)拒不执行法院判决被纳入失信被执行人名单尚未及时撤销的;

(八)在小区内存在违法违规搭建、装修等行为被执法管理部门责令整改尚未整改到位的。

(九)法律法规或者业主大会议事规则规定的其他不得担任业主委员会成员、候补成员的情形。

第十九条 本物业管理区域业主委员会设委员____名(五人以上单数,户数在一百户以下的住宅小区,可以由三人组成),候补委员最多____名,其中业主委员会设主任1名,副主任____名。主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。业主委员会每届任期____年(不超过五年),委员可以连选连任。

业主委员会选举的方式按照差额选举方式实行,差额比例为____,即推选业主委员会委员候选人为____人,选举产生的业主委员会委员为____人。业主委员会实行差额选举的,未当选业主委员会委员且得票数达到法定票数的候选人,可以按照得票高低的顺序当选业主委员

会候补委员。候补委员可以列席业主委员会会议，不具有表决权。

当选为业主委员会的委员，应当经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，按照得票高低顺序并符合物业管理法规有关规定确定。

第二十条 业主委员会每_____个月召开一次定期会议，并在以下情形发生时召开临时业主委员会会议：

- （一）业主大会决定召开业主委员会会议的；
- （二）经三分之一以上业主委员会委员提议；
- （三）业主委员会主任认为有必要的。

第二十一条 业主委员会会议由主任召集和主持，主任因故不能召集和主持的，可以委托副主任负责。

业主委员会会议应当有过半数委员出席，作出决定必须经全体委员过半数同意，并在物业管理区域的显著位置公布，同时在微信群发布。

业主委员会委员不能委托代理人参加业主委员会会议。

第二十二条 业主委员会召开定期会议时，应当于会议召开7日前，在物业管理区域内公告业主委员会会议的内容和议程，听取业主的意见和建议。

业主委员会会议应当制作书面记录并存档，业主委员会会议作出的决定，应当有参会委员的签字确认，并自作出决定之日起3日内在物业管理区域内显著位置公告，在业主微信群等发布公告，并同时报告居（村）民委员会。

第二十三条 业主委员会委员（含主任、副主任）缺员，由候补委员递补，递补后仍不足五人，或者后期物业的业主入住后需增补业主委员会委员的，业主委员会应当组织召开业主大会会议补选业主委员会委员。业主委员会委员集体辞职的，应当召开业主大会会议重新选举业主委员会。业主可以向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）提出协助要求。

业主委员会应对重新选出人员在三十日内，向物业所在地街道办事处（镇人民政府）备案。

第二十四条 业主委员会委员应当遵守法律法规和管理规约，不得有下列行为：

- （一）挪用、侵占业主共有财产；
- （二）索取、非法收受建设单位、物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益或者报酬；
- （三）利用职务之便要求物业服务企业减免物业服务费、停车费等应缴费用；
- （四）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活

动；

(五)其他损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的行为。

业主委员会委员违反前款规定的，经业主委员会会议决定中止其委员职务，并提请业主大会会议决定终止其委员职务。

第二十五条 业主委员会委员有下列情形之一的，其委员职务自行终止：

(一)因物业转让等原因不再是业主的；

(二)因疾病等原因丧失履行职责能力的；

(三)任职期间被依法追究刑事责任的；

(四)本人以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；

(五)存在严重失信行为，被记入严重失信行为人记录的业主委员会成员，自行终止业主委员会成员资格。

(六)业主大会议事规则约定的其他情形。

第二十六条 业主委员会委员职务终止，有候补委员的，由候补委员依次递补。业主委员会应当及时将业主委员会委员职务终止和候补委员递补的情况在物业管理区域的显著位置公告，同时在微信群发布公告。

职务终止的业主委员会委员应当自公告之日起3日内将其保管的属于业主大会、业主委员会所有的资料、印章等物品交回业主委员会。

第二十七条 业主委员会印章由业主委员会保管，也可以委托居(村)民委员会保管，并指定专人保管。业主委员会依照业主大会议事规则、业主委员会会议事规则的规定和业主大会的决定使用印章，具体如下：

(一)经业主大会会议或业主委员会会议讨论决定的；

(二)会议通知；

(三)业主大会和业主委员会授权范围内的物业增值资金及维修资金收取证明；

(四)其他必须用到印章的事项；

(五)使用印章时应建立印章使用登记本并做好书面登记存档。

使用业主委员会印章，应当根据业主委员会会议的决定并由二分之一以上委员签字。违反印章使用规定，造成经济损失或者不良影响的，由责任人承担相应的法律责任。

第二十八条 业主委员会应当建立工作档案，由专人负责存档工作，工作档案应当包括以下内容：

(一)业主大会会议、业主委员会会议的记录；

(二)业主大会、业主委员会的决定；

(三) 业主大会议事规则、管理规约、物业服务合同及公用部分租赁合同;

(四) 业主委员会选举及备案资料;

(五) 住宅专项维修资金筹集及使用相关资料;

(六) 业主及业主代表名册;

(七) 业主意见及建议;

(八) 政府相关部门下发的文件。

第二十九条 业主大会和业主委员会开展工作的经费由全体业主承担,可在共用部位、共用设施设备经营收益中列支,具体额度由首次业主大会筹备组或者业主委员会提出意见,并在业主大会会议上表决通过后执行。经费开支包括:业主大会、业主委员会会议开支、必要的日常办公费等费用。经费收支账目由业主委员会专人负责管理。业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担,可在经营性收益中列支。

第三十条 业主委员会应当向业主公布下列情况资料:

(一) 业主大会议事规则、业主委员会会议事规则和管理规约;

(二) 业主大会和业主委员会的决定;

(三) 物业服务合同;

(四) 住宅专项维修资金的筹集、使用方案以及筹集、使用情况;

(五) 业主共有部分的使用与收益情况;

(六) 业主大会和业主委员会工作经费的收支情况;

(七) 业主委员会成员交纳物业服务费等相关费用的情况;

(八) 业主委员会成员的姓名、联系方式等信息;

(九) 其他需向业主公开的事项。

前款第四项至第七项规定的事项,业主委员会应当至少每半年在物业管理区域的公告栏等显著位置公告一次,接受业主监督。

业主委员会未按照规定向业主公开相关信息的,由街道办事处(镇人民政府)责令其限期公开,并通告全体业主。

第三十一条 业主委员会应当加强对公共收益和住宅专项维修资金使用的监管工作。严格审核资金用途、维修内容、施工单位、工程预算、资金额度等事项;组织征求业主意见并在小区内公示;维修方案和征求意见情况及时报送社区备案;邀请社区和业主代表对维修项目的申报、施工和验收进行全程监督。

第三十二条 业主委员会的办公用房位置在_____ ,建筑面积_____。

第三十三条 经业主大会二分之一有投票权的业主表决通过,授权业主委员会向人民法院提起诉讼的,诉讼所产生的费用从共有部位经营收入列支或业主共同分摊。

第三十四条 业主委员会应协助物业管理企业督促违反约定不交纳物业服务相关费用的业主交纳物业服务相关费用。经书面催交，无正当理由逾期不交纳物业服务相关费用的业主，业主委员会可以授权物业管理企业在本物业管理区域进行公示等方式进行催交。

第三十五条 物业管理区域发生《广东省物业管理条例》第五十五条规定行为时，业主委员会应当根据管理规约及时予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，业主委员会应当及时报告有关行政主管部门，有关部门应当依法及时处理，相关业主和物业使用人应当积极予以配合。

第三十六条 业主委员会任期届满三个月前，应当组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。业主委员会任期届满仍未组织召开业主大会会议进行换届选举的，业主可以向物业所在地街道办事处（镇人民政府）提出协助要求，由街道办事处（镇人民政府）指导、协助成立业主大会筹备组，并应当自成立之日起六个月内组织召开业主大会会议，按照本议事规则选举产生新一届业主委员会。

业主委员会应当在届满3日内，将属于业主大会、业主委员会的有关财物、文件资料、印章等移交给新一届业主委员会。

业主委员会任期届满，不得继续履行职责。

第三十七条 未能选举产生业主委员会或者业主委员会委员人数不足总数的二分之一的，在新一届业主委员会产生之前，由居（村）委会指导业主根据业主大会议事规则召开业主大会，并执行业主大会的决定。经参与表决的专有部分占建筑物总面积二分之一以上的业主且占总人数二分之一以上的业主反对或者业主委员会选举产生后，应当终止行使上述职责。

有下列情形之一的，可在街道和社区党组织指导下，由社区居委会代行业主委员会职责：

（一）不具备成立业主大会条件或具备成立条件后六个月内未能筹备召开首次业主大会会议的；

（二）业主委员会任期届满终止，新一届业主委员会未能及时产生的；

（三）业主委员会不按规定召开业主大会，或虽经街道（乡镇）协商确定召开时间，但逾期仍未召开的。

第三十八条 业主委员会作出的决定，违反法律、法规规定或者业主大会决定，给业主、物业服务企业造成损害的，由签字同意该决定的业主委员会成员承担民事责任；严重损害业主合法权益或者严重影响公共秩序的，依法追究相关责任。

第四章 附 则

第三十九条 业主大会会议表决通过的有关本议事规则的决定均为本规则的组成部分;本议事规则的修订经业主大会会议表决通过后生效。本规则未尽事项由业主大会补充。

第四十条 本业主大会议事规则自首次业主大会会议表决通过之日(____年____月____日)起生效实施。

第四十一条 经业主大会表决通过生效后的业主大会议事规则,业主委员会、物业服务企业各留存一份,报物业所在地住建部门和街道办事处备案。业主需要议事规则,由业主委员会提供。