# **业主大会议事规则**

使用说明

一、本规则为示范文本，适用于本市业主大会和业主委员会的组建、运作和换届改选。业主应当仔细阅读本示范文本的内容，对规则条款及专业用词理解不一致的，可向所在地街道办事处（乡镇人民政府）和区（县）房管部门咨询。

二、本示范文本中相关条款中留有空白处，供业主大会自行约定或补充约定。业主大会可以根据实际情况对文本条款的内容进行选择、修改、增减。

三、业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、表决内容、业主委员会议事规则、业主委员会成员资格和任期等事项依法作出约定，约定内容不得侵害他人合法权益。

## **第一章 总则**

### ****第一条 制定目的****

为规范本业主大会和业主委员会在物业管理中的活动，维护业主的合法权益和共同利益，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《        省物业管理条例》和《        市物业管理条例》等法律法规，制定本议事规则。

### ****第二条** **物业管理区域基本情况****

2.1 本业主大会名称：        区（县）        （项目名称）业主大会。

2.2 项目地址：        。

2.3 四至范围：

东：        。

西：        。

南：        。

北：        。

2.4 物业类型：    （住宅、非住宅）

2.5 房屋总建筑面积：    万平方米。其中：

（1）住宅建筑面积：    万平方米

住宅房屋套数：    套

住宅房屋业主数：    户

（2）非住宅建筑面积：    万平方米

非住宅房屋套数：    套

非住宅房屋业主数：    户

### ****第三条 业主大会宗旨****

业主大会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，保障物业的合理、安全使用，维护本物业管理区域内的公共秩序，创建管理有序、环境整洁、安全舒适、文明和谐的居住社区。

### ****第四条 议事规则性质、效力****

本规则是全体业主约定业主大会宗旨、运作机制、活动方式、成员的权利义务等内容的业主自律性文件，是业主大会运作的基本准则和依据，对全体业主具有约束力。

### ****第五条 业主大会的组成****

5.1 本业主大会由本物业管理区域内的全体业主组成，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利，履行相应的义务。

5.2 业主委员会是业主大会的执行机构。

5.3 业主大会决定设立监督机构、楼门业主小组等其它机构的，应当在本议事规则中对各机构成员资格、职责范围、工作规范等内容明确规定，但其它机构不能代替业主委员会的职责。

### ****第六条 与街道、社区居民委员会和辖区房管部门的关系****

6.1 本业主大会和业主委员会自觉接受辖区街道办事处（乡镇人民政府）、社区居民委员会（村民委员会）的监督和指导，同时，接受辖区房管部门的监督和指导。

6.2 本业主大会及业主委员会积极配合社区居民委员会（村民委员会）依法履行职责，支持其开展工作，共同做好物业管理区域内的相关工作。

## **第二章 业主大会**

### ****第七条 业主大会议事内容****

7.1 业主大会决定以下事项：

（1）制定和修改业主大会议事规则；

（2）制定和修改管理规约；

（3）选举业主委员会或者更换业主委员会委员；

（4）审议决定业主委员会的工作权限和活动经费；

（5）改变和撤销业主委员会的不当决定；

（6）与物业服务企业约定物业服务的内容、标准和收费等；

（7）选聘和解聘物业服务企业；

（8）筹集和使用专项维修资金；

（9）改建、重建建筑物及其附属设施；

（10）改变共有部分的用途；

（12）利用共有部分进行经营以及所得收益的分配与使用；

（13）决定业主大会诉讼事宜；

（14）        。

7.2 其中（8）和（9）规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意；其他共有和共同管理权利事项，应当经专有部分占建筑物总面积过1/2的业主且占总人数过1/2的业主同意。

### ****第八条** **业主大会会议形式****

业主大会会议采用        （1、现场集体讨论2、书面征求意见3、微信征求意见4、短信征求意见）等形式。

### ****第九条 现场集体讨论议事方式****

采用现场集体讨论形式议事的,本业主大会选择以下第    种方式：

9.1 由全体业主参加业主大会会议；

9.2 由业主推选业主代表参加会议。

### ****第十条 业主代表推选与表决（需要推选业主代表的，填写本条款）****

业主代表采用业主推荐与业主自荐相结合的方式产生，共有    名，具体产生方式如下：

（1）以幢、单元为单位推选   名业主代表；

（2）        。

业主代表由其所代表单位的1/2以上业主（人数1/2，专有部分面积占建筑物面积1/2）书面同意即可当选业主代表，任期    年。业主代表应当接受其所代表单位业主的监督和质询，其所代表单位1/2以上业主（人数1/2，专有部分面积占建筑物面积1/2）可以书面形式罢免和改选。

业主代表产生后，名单应当以书面形式在本物业管理区域内公告。

### ****第十一条 委托程序（需要推选业主代表的，填写本条款）****

11.1 业主代表负责听取业主的意见、提出建议、代表业主参加业主大会，在业主委托范围内代表业主行使投票权，收集所代表业主的书面意见并向业主大会如实反映。

11.2 业主代表应当于    日前，就业主大会会议拟讨论的事项书面征求其所代表的业主意见。需要委托业主代表行使共同管理权的，应当由业主以书面形式明确委托事项。

### ****第十二条** **委托事项（需要推选业主代表的，填写本条款）****

推选业主代表参加会议的，下列第    项事务由业主在对相关情况充分知情并完全理解的情况下，以书面委托的形式，约定由其推选的业主代表全权决定：

12.1 审议决定业主委员会的工作权限和活动经费；

12.2 监督业主委员会的工作，改变和撤销业主委员会的不当决定；

12.3 决定业主大会诉讼事宜；

12.4 协调处理物业管理中的有关问题，提出合理化建议；

12.5         。

委托有效期自本次业主大会召开之日起至结束之日止。

### ****第十三条 业主大会定期会议****

13.1 业主大会每年召开    次定期会议，召开时间为        ，由业主委员会负责召集。在业主委员会不能正常履职等特殊情况下，可以由社区居民委员会（村民委员会）召集。

13.2 业主大会定期会议就业主委员会提交的议案征求全体业主意见并表决通过，作出业主大会决定。

### ****第十四条 业主大会临时会议****

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：

14.1 专有部分占建筑面积    %以上且占总人数    %以上业主就物业管理共同事项提议的；

14.2 发生重大事故或紧急事件，需要及时处理的；

14.3 业主委员会经候补成员递补仍有缺员的；

14.4        。

### ****第十五条 业主大会会议程序****

业主大会会议按下列程序召开：

15.1 会议筹备

在业主大会定期会议召开15日前，业主委员会（业主大会筹备组）应当将会议的时间、地点、内容等主要事项以书面、微信、短信等形式向全体业主公告。公告包括以下内容：

（1）会议形式；

（2）会议日期、地点；

（3）提交会议审议的事项；

（4）会务常设联系人姓名、联系电话；

（5）其他需公告的事项。

在业主大会定期会议召开前，业主委员会（业主大会筹备组）应当就有关物业管理共同事项征询业主意见，整理业主提出的意见、建议，形成议案，确定业主大会会议内容。

15.2 发放表决票（选票）

采用书面表决的，业主委员会（业主大会筹备组）在社区居民委员会（村民委员会）的配合下，将表决票（选票）送达每户业主，业主应当在签收单上签名确认。业主不在本物业管理区域居住的，可以采用邮寄方式发放表决票（选票），无法联系的应在大会上说明。

通过微信、短信等信息化平台表决的，应当在确保投票人为本人的前提下进行。

15.3 组织投票

投票采用    （书面、微信、短信）等方式进行。

采用书面投票方式的，业主应当在规定时间内完成投票，业主不在本地的可以采用邮寄表决票（选票）方式进行投票。投票箱应当密封，在计票前不得开启，可以由社区居民委员会（村民委员会）或者业主委员会集中保管。

通过微信、短信等信息化平台投票的，应当做好投票保存工作。

15.4 组织计票

采用书面投票方式的，业主委员会（业主大会筹备组）应当采取公开验票方式，由唱票、计票人员在监票人员的监督下，认真核对、计算票数，当场公布投票统计结果。唱票、计票及监票人应当立即对计票结果进行签名确认。

通过微信、短信等信息化平台投票的，计票程序应当及时统计、公布投票结果，并做到可查询、打印。

15.5 公告业主大会会议表决结果

业主委员会（业主大会筹备组）应当将业主大会会议表决结果在物业管理区域内进行公告，公告时间不得少于15日。

召开业主大会会议时，涉及解聘、选聘物业服务企业等业主共同利益重大事项的，应当邀请物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府、社区居民委员会（村民委员会）的人员参加，认真听取其建议。

### ****第十六条 业主大会表决方式****

业主大会采取业主本人表决及以下几种相结合的表决方式：

16.1 委托表决：业主将表决权以书面形式委托给业主委员会或者他人行使（见第十二条）；

16.2  默认表决：未参与投票的业主，其相应投票权计入已表决的多数票（该方式适用于在延长投票期后，还没有达到法定票数时使用或在参加投票的户数达到有投票权业主的        比例后才能使用这种方式）；

16.3         。

### ****第十七条 权利限制****

有下列侵害业主共同权益情形之一的，业主在停止侵害、排除妨害之前，暂时不享有    （选举权、被选举权）等权利：

17.1 排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物的；

17.2 违章搭建的；

17.3 侵占通道等公共空间的；

17.4 拒付物业服务费的；

17.5 不缴存、续存专项维修资金的；

17.6 拒绝分摊建筑物公共部位及附属设施设备改造、更换费用的；

17.7         。

### ****第十八条 同一事项再次提议表决的限制****

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

### ****第十九条 成立时间****

本业主大会自业主大会议事规则和管理规约通过之日起成立。

## **第三章 业主委员会**

### ****第二十条 业主委员会组成及任期****

经业主大会选举，产生业主委员会成员共    名（应当为单数且不超过11名），其中：主任1名；副主任    名；委员    名。

业主委员会每届任期    年（不超过5年），可以连选连任。

业主委员会的每名委员具有同等表决权。

### ****第二十一条 业主委员会成员资格****

本业主委员会成员应当符合下列条件：

21.1 遵守国家有关法律、法规、规章；

22.2 具有完全民事行为能力；

22.3 遵守业主大会议事规则和管理规约，   月内无拖欠物业服务费记录的；

22.4 身体健康，热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有一定组织能力；

22.5 能保证必要的工作时间；

22.6 本人、配偶以及直系亲属未在本物业管理区域的物业服务企业中任职；

22.7         。

### ****第二十二条 业主委员会候选人****

22.1 业主委员会（业主大会筹备组）应当根据本物业管理区域规模及楼栋、单元分布的代表性、广泛性和专有部分的比例，确定业主委员会委员候选人的分布和人数。

22.2 业主委员会实行差额选举产生，其差额比例为    （不得低于20％）；业主委员会委员候选人采用下列        、        、        方式产生：

（1）本届业主委员会（业主大会筹备组）直接听取业主意见，经汇总后提出新一届业主委员会委员候选人名单；

（2）本届业主委员会（业主大会筹备组）向业主发放推荐表，根据得票多少，产生新一届业主委员会委员候选人；

（3）本届业主委员会（业主大会筹备组）书面公告业主到指定地点领取推荐表推荐，根据得票多少，产生新一届业主委员会委员候选人。

（4）本届业主委员会提名推荐新一届业主委员会委员候选人；

（5）10名以上的业主联名推荐业主委员会委员候选人；

（6）        。

### ****第二十三条 业主委员会职责****

业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会依法选举产生，向业主大会负责并报告工作，接受业主的监督。本业主委员会应当履行下列职责：

23.1 执行业主大会的决定和决议；

23.2 召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；

23.4 代表业主与业主大会选聘或者解聘的物业服务企业签订、续签或者解除物业服务合同；

23.5 听取业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；

23.6 组织筹集专项维修资金，并监督使用；

23.7 督促业主按时交纳物业管理服务费及其他相关费用；

召集业主大会会议，进行业主委员会换届和补选；

23.8 督促业主和物业使用人遵守法律、法规和管理规约；

23.9 劝阻业主或者物业使用人违章装饰装修房屋；

23.10 调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

23.11 完成业主大会交办的下列事项：        。

### ****第二十四条 业主委员会议事规则****

业主委员会会议按照业主委员会议事规则进行：

24.1 业主委员会会议应当按下列规则召开：

（1）会议由主任负责召集和主持，主任因故不能履行职责，可以委托副主任代行职责；

（2）会议通知及有关资料提前  天送达每位委员；

（3）委员因故不能参加会议的，提前1天向业主委员会召集人说明；

（4）会议有过半数委员出席，做出决定须经全体委员人数半数以上同意；

（5）做好会议书面记录，并由与会人员签字；

（6）业主委员会做出的决定，应当有参会委员的签字确认，并自作出决定之日起3日内以书面形式在物业管理区域内向全体业主公告。

（7）        。

24.2 下列情况应召开业主委员会会议：

（1）主任、副主任召集会议的；

（2）经三分之一以上委员提议的，应当在7日内召开业主委员会会议；

（3）        。

本业主委员会定于每    月召开一次业主委员会会议。

业主委员会召开会议时，可以邀请所在地社区居民委员会（村民委员会）派员参加。

### ****第二十五条 业主委员会议事内容****

下列事项由业主委员会会议决定：

25.1 本业主大会议事规则确定的业主委员会工作职责范围内的事项；

25.2 拟订（修订）业主委员会的年度财务预算草案、决算草案，报业主大会决定；

25.3 修订《业主大会议事规则》和《管理规约》，报业主大会表决；

25.4 拟订（修订）物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的使用和收益、公共秩序和环境卫生的维护等方面规章制度的方案，报业主大会决定；

25.5 拟订（修订）物业管理区域内车辆行驶、停放的管理制度、公共能耗的分摊办法、报业主大会决定；

25.6 拟订（修订）专项维修资金使用、续筹方案，报业主大会决定；

25.7         。

### ****第二十六条 业主委员会工作档案****

业主委员会应当建立工作档案，工作档案一般包括以下内容：

26.1 各类会议记录、纪要；

26.2 业主大会、业主委员会的决定；

26.3 业主大会议事规则、管理规约和物业服务合同

26.4 业主委员会选举及备案材料；

26.5 专项维修资金筹集及使用账目；

26.6 业主及业主代表的名册；

26.7 有关法律、法规和业务往来文件；

26.8 业主的意见和建议；

26.9 公告、公示及其证明材料；

26.10 物业服务企业提供的共用部位和共用设施设备运行状况的报告；

26.11 其他书面和实物资料：        。

26.12 业主委员会的工作档案由        保管，放置在        。

### ****第二十七条 业主委员会成员候补办法****

27.1 选举业主委员会成员时，应当按照成员人数的40%配备候补成员。

27.2 业主委员会任期内，委员出现空缺时，候补成员应当按照得票从高到低的顺序递补，但同样应当满足业主委员会成员当选条件。

### ****第二十八条 业主委员会补选****

在业主委员会候补成员递补业主委员会仍有缺额的情况下，应当及时召开业主大会会议进行补选。

### ****第二十九条 业主委员会增补****

29.1 分期开发的物业管理区域，已经选举产生业主委员会的，应以增补的形式增加委员。

29.2 增补比例按照新增专有部分占建筑物总面积的比例和新增业主占总业主人数的比例计算，但业主委员会成员人数最高不超过11人。

### ****第三十条 业主委员会换届****

本业主委员会委员任期届满三个月前，应当召开业主大会会议进行换届选举，做好下列换届准备工作：

30.1 起草本届业主委员会工作情况的报告；

30.2 确定业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；

30.3 确认业主身份和业主人数，确定业主在业主大会会议上的投票权、表决方式；

30.4 将业主委员会成员候选人的基本情况等在物业管理区域内进行公示；

30.5 做好召开业主大会会议的其他准备工作：        。

30.6 原业主委员会应当在其任期届满之日起10日内，将其保管的财务凭证、档案资料、印章及其他属于业主所有的财物移交新一届业主委员会，并做好交接手续。

### ****第三十一条 业主委员会资格终止****

31.1 有下列情形之一的，业主委员会资格自行终止：

（1）不再是本物业管理区域业主的；

（2）被司法部门认定有犯罪行为的；

（3）        。

31.2 有下列情形之一的，经业主委员会1/3或者20%以上的业主提议，业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权，可以决定是否终止其委员资格：

（1）因疾病等原因丧失履行职责能力的；

（2）有违反管理规约或者侵害业主合法权益行为的；

（3）不履行委员职责的；

（4）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞呈的；

（5）有拒不交纳物业服务费等不履行业主义务行为的；

（6）本人或者直系亲属在为本物业管理区域提供服务的物业服务企业工作或者从事相关经营活动的；

（7）以各种形式收取或者索取物业服务企业好处的，如减免物业服务费、领取津贴、报销个人开支费用的；

（8）        。

31.3 业主委员会成员资格终止的，业主委员会应当在物业管理区域内公告。

### ****第三十二条 业主大会、业主委员会工作经费筹集、使用和管理****

32.1 业主大会及业主委员会开展日常活动的经费预算，经业主大会会议表决通过后，可以用于下列开支：

32.1.1 业主大会、业主委员会会议开支，计人民币    元/年；

32.1.2 必要的日常活动等费用，计人民币    元/月；

32.1.3 有关人员津贴，共计费用人民币    元/月，具体支付：

（1）主任人民币    元/月，副主任人民币    元/月；

（2）业主委员会成员     元 /月；

（3）        。

32.2 经费来源采用下列第    种方式解决：

（1）每户按每(季/半年/年)每（套/平方米）交纳人民币    元；

（2）从共用部位、共用设施设备经营收益提取，计人民币    元/年；

（3）        。

### ****第三十三条 业主大会、业主委员会工作经费的使用监督****

具体使用情况由业主委员会以书面形式在物业管理区域内每（季度/半年/年）公布，接受业主的监督。同时，每    年委托审计机构对经费使用情况开展审计，审计报告及时公布，接受业主查询。

## **第四章 印章管理**

### ****第三十四条 刻制印章****

业主委员会持备案证明到公安部门申请刻制业主大会印章和业主委员会印章。

### ****第三十五条 印章保管****

业主大会印章、业主大会财务专用章和业主委员会印章应当分开保管，建立用印记录制度。

### ****第三十六条 印章使用****

业主大会印章应当用于业主大会与物业服务企业签订物业服务合同或其他与物业服务有关的活动。

业主委员会应当依照职责使用印章，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责任。

## **第五章 附则**

### ****第三十七条 承租人等物业使用人****

承租人等物业使用人可以受业主委托参加业主大会，行使被选举权以外的各项业主权利。

### ****第三十八条 生效****

本规则自业主大会表决通过之日起生效。