

附件 1

业主大会议事规则示范文本

_____小区业主大会议事规则

第一章 总 则

第一条 为了规范业主大会、业主委员会及业主委员会委员的活动，保障业主行使物业管理权利，维护业主的建筑物区分所有权，根据相关法律、法规、规章、规范性文件及政策规定，制定本规则。

第二条 本规则适用于本物业管理区域，是全体业主召开业主大会会议的程序及会议决议通过的要求等有关规则，全体业主均应当遵守。

第三条 本物业管理区域内的基本情况如下：

(一) 物业类型包括（可多选）：_____（住宅、办公楼、商业、厂房仓库、其他类型）；

(二) 物业管理区域四至（物业管理区域的具体范围以向当地物业管理行政主管部门和街道办事处或者乡镇人民政府备案的范围为准）：

东至_____；南至_____；
西至_____；北至_____；

(三) 本物业管理区域内有建筑物总共_____栋（幢），其中住宅_____栋（幢），办公楼_____栋（幢）、商业_____栋（幢）、厂房仓库_____栋（幢）、其他类型_____栋（幢）；

(四) 本物业管理区域内有建筑物专有部分共_____个，建筑物总面积_____平方米，业主总人数_____人。

第二章 业主大会

第四条 本物业管理区域内的全体业主通过首次业主大会会议成立业主大

会。业主大会名称为：_____（项目名称）业主大会（以下简称业主大会）；地址：_____市_____区（县）_____街（乡、镇）_____社区（村）。

业主大会代表和维护本物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益，依法决定与本物业管理区域内共有和共同管理有关的重大事项。

第五条 业主大会通过选举产生业主委员会作为其执行机构，以执行业主大会决定的事项。业主委员会接受全体业主的监督，对业主大会负责。

业主委员会的名称为：_____（小区名称）□第某届（如第一届、第二届）业主委员会（依次顺延）。业主委员会办公用房坐落：_____。

业主委员会由_____人（应为单数）组成，包括主任1名、副主任_____名、委员_____名。主任、副主任通过各届业主委员会首次会议推选产生。业主委员会设候补委员_____名。

业主委员会每届任期_____年。业主委员会委员可以连选连任。每届业主委员会应当在其任期届满三个月前，组织召开业主大会会议，选举新一届业主委员会。业主委员会届满前两个月仍未组织召开的，任何业主可以提请街道办事处（乡镇人民政府）督促其组织召开。

第六条 业主大会及业主委员会依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

业主大会的决定及业主大会授权业主委员会作出的决定，对业主具有约束力；业主损害他人合法权益和业主共同利益、危及生命财产安全和公共安全的，业主大会及业主委员会有权依照法律法规及管理规约，要求其停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。

第七条 业主大会及业主委员会支持党建引领物业管理工作，参与共建共治共享的基层社会治理体系建设。

业主大会及业主委员会自觉接受居（村）民委员会、街道办事处（乡镇人民政府）和物业管理行政主管部门的指导和监督，并积极配合公安、城管、综治、消防、房屋安全管理等部门，共同做好社会治安、环境治理、安全管理等相关工作。

第八条 下列事项由业主大会决定，不授权业主委员会决定：

（一）修改本议事规则（含业主大会会议表决规则、业主委员会换届选举办法及业主委员会工作规则）、管理规约；

（二）换届选举业主委员会，增补业主委员会委员或候补委员；

（三）改变或者撤销业主委员会不适当的决定；

（四）改变物业管理方式；

（五）解聘、续聘及选聘物业服务企业；

（六）决定物业服务的内容、标准以及物业服务收费的调整方案；

（七）改建、重建建筑物及其附属设施；

（八）决定维修资金的补交、续交；

- (九) 改变物业共有部分的用途;
- (十) 利用物业共有部分从事经营活动;
- (十一) 公共收益的分配与使用;
- (十二) _____;
- (十三) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

第九条 下列事项可由业主委员会决定:

- (一) 调整利用共有部分从事经营的经营主体;
- (二) 邀请公证机构对业主大会会议的唱票、计票过程进行公证;
- (三) _____;
- (四) 有关共有和共同管理权利的其他一般事项。

前款规定与本规则第八条相抵触的, 以第八条的规定为准。

第三章 业主大会会议

第十条 业主大会通过业主大会会议的方式作出决定。

业主大会会议分为定期会议和临时会议, 除法律、法规、规章、规范性文件规定的情形以外, 定期会议和临时会议均由业主委员会组织召开。

业主大会定期会议的召开频次为: _____ (如每半年召开一次、每年召开一次、每两年召开一次) 。

业主大会会议召开前, 业主委员会应当主动向社区(村)党组织和居(村)民委员会报告。

第十一条 以互联网形式召开的业主大会定期会议按投票系统使用规则进行。

以书面征求意见形式召开的业主大会定期会议按下列程序进行:

(一) 收集议题。由业主委员会在了解业主和物业使用人意见建议的基础上, 结合实际需要选定。小区建立了党组织的, 议题的确定应当听取小区党组织的意见。

(二) 制票。根据议题的具体内容制定选票、表决票。

(三) 公示。业主大会定期会议召开 15 日前, 业主委员会将业主大会会议议题有关信息按照相关规定进行公示, 公示时间不少于 7 日; 公示期间业主有异议的, 业主委员会应当复核, 并告知异议人。

(四) 通知。业主委员会应当于业主大会定期会议召开 15 日前将会议通知

进行公告。通知的内容包括会议的形式、时间、地点、投票人权利义务、表决票（选票）及本规则中的业主大会投票表决规则（业主委员会换届选举办法）等。

（五）投票计票。业主按照投票表决规则及业主委员会换届选举办法规定的程序进行投票；业主委员会组织计票。

（六）结果公告。业主委员会在投票结束后___日内统计投票结果并依法进行公告。

业主大会会议的唱票、计票过程，可视情邀请公证机构进行公证，公证费用从小区公共收益中列支。

第十二条 本物业管理区域内有下列情况之一的，业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议：

（一）专有部分面积占比百分之二十以上的业主且人数占比百分之二十以上的业主提议；

（二）业主委员会正式委员出现空缺，需及时补选委员及候补委员；

（三）业主委员会任期届满三个月前进行换届选举，无法与业主大会定期会议合并召开的；

（四）本物业管理区域发生重大事故或者紧急事件需要业主大会及时处理；

（五）_____。

业主大会临时会议的召开程序参照业主大会定期会议的召开程序执行。

第四章 业主大会会议表决规则

第十三条 业主的身份及其所拥有的专有部分建筑面积按照首次业主大会会议的认定结果和后续变动的情况进行认定。

本物业管理区域内不能办理产权登记的车位、杂物间、摊位等特定空间，按照下列第_____种方式计算专有部分面积：

（一）不计为专有部分；

（二）计为专有部分。

车位、杂物间、摊位等特定空间的投票仅限用于与该特定空间有关的事项。

第十四条 参加业主大会会议，业主宜自行投票；因故不能自行投票的，应当书面出具授权委托书，委托代理人投票。

业主不自行投票也不委托代理人投票的，不得以未参加投票为由否认业主大会的决定。

第十五条 业主大会会议投票可以采用电子投票、短信或者微信投票、纸质投票等方式。每次业主大会会议的具体投票方式由业主委员会决定。

同一业主同时采用前款规定中两种或者两种以上投票方式的，统计投票结果时，按照电子投票、短信投票、微信投票、纸质投票的先后顺序进行计票。

投票结束后，投票时间确需延长的，业主委员会应当在投票结束前将相关信息向全体业主进行公告，并告知居（村）民委员会及街道办事处（乡镇人民政府）。

第十六条 采用电子投票方式投票的，业主委员会应当提前公示电子投票系统使用规则和操作指南，指导业主进行操作。

电子投票的时间起点和终点设置应当精确至整时。

第十七条 采用短信或者微信方式进行投票的，业主委员会应当确认参会业主的手机号、微信号等信息，并连同其投票信息一起存档备查。

第十八条 采用纸质投票方式投票的，业主委员会应当确认业主的身份。

业主委员会应当组建收发票组、计票组、监票组。各组成员由业主委员会招募的热心志愿者业主或物业使用人担任。与会议议题有利害关系的业主应当回避。

第十九条 采用纸质投票方式投票的，由收发票组负责纸票的发放（送达）。纸票的送达可以采用当面送达、放入业主信箱内或者业主建筑物专有部分、邮寄等方式。送达后，收发票组应当保留签收存根。

送达纸票时，应当一并送达业主大会会议通知及空白的授权委托书。

发放纸票的时间为_____个工作日。业主委员会应当对发放（送达）及回收情况进行公告。

第二十条 在填写表决、选举意见时，业主应当按照表决规则和表决票、选票上的注意事项填写自己的意见。

第二十一条 采用纸质投票方式投票的，投票时间以业主大会会议通知的时间为准。发放纸票与投票可以同时进行。投票可以采用流动投票、集中投票或者两种形式同时进行的方式。每天投票结束时，收发票组应当将票箱放置到业主委员会或者物业管理委员会指定的安全地点。投票时间截止前，任何人不得开箱或者毁损票箱。

业主书面委托其他人投票的，授权委托书应当与表决、选举票粘贴或者折叠在一起投入票箱。

第二十二條 为提高准确率和工作效率,通过下列第_____种方式对业主大会会议的所有投票进行计票:

- (一) 业主大会会议采用的电子投票系统;
- (二) 计算机;
- (三) _____。

第二十三條 采用电子投票方式投票的,电子投票结束后,计票由电子投票系统自动完成。

采用纸质投票方式投票的,应当在街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会的指导下,由计票组、监票组进行公开唱票、验票、录票(将投票信息录入电子投票系统或者计算机,并将票面进行扫描或拍照后上传、保存)。

采用短信或者微信方式进行投票的,计票参照纸质票进行(将投票信息录入电子投票系统或者计算机,并将页面截图后上传、保存)。

第二十四條 业主委员会应当在业主大会会议投票结束后_____日内统计出投票结果并进行公告。

第二十五條 业主委员会应当对业主大会会议的投票结果及其公告情况、业主的投票信息进行归档、保存,以备核查。

纸质投票的,纸票直接存档;短信或者微信投票的,短信或者微信内容应当截图打印存档;电子投票的,从电子投票系统打印投票信息存档。

业主可以查询本人的投票信息。

第二十六條 业主大会会议应当有专有部分建筑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(即“双三分之二”)参与表决。参与表决的票权按照下列第_____种方式统计:

- (一) 参加业主大会会议的票权(不分议题统计);
- (二) 业主的真实意思表示(按每个议题单独统计)。

专有部分建筑面积及其票权和业主人数及其票权的确定,按照有关规定执行。

第二十七條 业主大会会议议题为表决下列事项时,参与表决的业主中,专有部分面积占比超过四分之三的业主且人数占比超过四分之三(简称“双四分之三”,以下类同)的业主同意即为表决通过:

- (一) 改建、重建建筑物及其附属设施;
- (二) 决定维修资金的补交、续交;
- (三) 改变物业共有部分的用途;
- (四) 利用物业共有部分从事经营活动。

业主大会会议议题为前款规定以外的其他事项时，参与表决的业主中“双过半”的业主同意即为表决通过。

业主签收纸质票或者在投票期间登录电子投票系统的，视为参与表决。

第二十八条 业主大会会议议题为选举新一届业主委员会时，选举结果按照下列方式确定：候选人中所得票数“双过半”的人数大于或者等于业主委员会正式组成人数（不含候补委员人数）的，业主委员会选举获得通过；所得票数“双过半”的候选人按照所得票数（指所得面积票权比例与所得人数票权比例之和）高低依次当选正式委员、候补委员（候补顺序仍以所得票数的高低依次确定）。当选的候补委员人数不足，不影响业主委员会选举获得通过。

业主大会会议的议题为增选或者罢免业主委员会委员的，对于每位候选人或者每位拟被罢免的委员，投票结果中，“双过半”的业主同意即被增选或者被罢免。

第二十九条 业主对业主大会会议投票表决、选举有异议的，应当及时向业主委员会提出；对业主委员会的答复不满意的，可以请求街道办事处（乡镇人民政府）协调解决。

业主发现业主大会会议投票表决、选举过程中存在违法行为的，可以向相关行政主管部门举报。

第五章 业主委员会换届选举办法

第三十条 业主委员会换届选举通过差额选举（差额_____人）等额选举的方式进行。换届选举时，业主委员会委员及候补委员一并选举，候选人共名。

增选业主委员会委员时，选举方式及差额选举时的差额人数由业主委员会根据增选的委员人数确定。

采取差额方式的，选举获得通过的人数大于选举人数时，按照所得票数（指所得面积票权比例与所得人数票权比例之和）高低确定当选人。

第三十一条 业主委员会出现缺员时，候补委员按照参选时所得票数（指所得面积票权比例与所得人数票权比例之和）高低依次递补；所得票数相同的，按照自愿原则或姓氏笔画先后顺序递补。

第三十二条 业主委员会委员及候补委员的候选人应当符合下列条件:

- (一) 具有完全民事行为能力;
- (二) 遵守国家有关法律、法规;
- (三) 遵守临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则;
- (四) 模范履行业主义务;
- (五) 奉公守法, 品行良好, 公道正派, 热心公益、责任心强;
- (六) 有一定的组织能力和必要的工作时间;
- (七) _____。

候选人的选举材料中应当载明是否受过刑事处罚, 是否有过不良信用记录, 是否违反过临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则等信息。

业主委员会委员及候补委员存在下列情形且未改正的, 不得继续参选业主委员会或者业主监督委员会:

- (一) 《湖南省业主大会和业主委员会指导细则》第六十六条规定的情形之一;
- (二) 县级以上地方人民政府作出的禁止性规定的情形之一;
- (三) 其他法律、法规、规章、规范性文件规定的情形。

第三十三条 新一届业主委员会候选人名额根据物业规模、物权份额、委员的代表性和广泛性等因素确定。原则上按照以下方式分配:

- _____ (栋 幢 单元 楼层) _____人;
- _____ (栋 幢 单元 楼层) _____人;
- _____ (栋 幢 单元 楼层) _____人;
- _____。

第三十四条 新一届业主委员会候选人按照下列第_____种方式产生:

(一) 楼栋 (幢、单元、层, 下同) 长候选人即新一届业主委员会候选人。楼栋长候选人由本栋业主自荐或推荐并经本栋业主选举产生。

(二) 业主自荐或推荐。推荐者可以是物业管理区域内十名以上业主、业主委员会或者其成员、业主监督委员会或者其成员、本小区党组织。符合条件的自荐及被推荐者总数超过候选人数的, 由所有自荐者、被推荐者进行差额投票等方式, 最终确定候选人; 符合条件的自荐及被推荐者总数不足候选人数的, 业主委员会应当在自愿的基础上推荐、补足。

- (三) _____。

第三十五条 确定候选人时，在职或者退休的党员、人大代表、政协委员或者热心公益事业的人员优先考虑。

第三十六条 业主委员会应当提请街道办事处（乡镇人民政府）对报名参选者的业主身份和候选人资格进行核查；不符合业主身份、不符合候选人条件的，应当从自荐或者推荐名单中剔除，并告知自荐者、推荐者及被推荐者。

候选人是否受到过刑事处罚，是否有过不良信用记录，是否违反过管理规约或本规则规定等信息，应当在候选人的选举材料中载明。

第三十七条 业主委员会在确定候选人名单后，应当将名单及选举材料（竞选承诺）进行公示，公示时间不少于_____日；公示可与业主大会会议材料公示同步进行。

公示期间有异议的，业主委员会应当进行核实，并将核实及处理情况告知异议人。

候选人名单公示无异议或异议处理完毕后不得再变更，业主委员会应当将名单及选举材料（竞选承诺）与业主大会会议材料一同报送社区党组织□和小区党组织。

第三十八条 业主委员会委员（候补委员）存在下列情形时，其委员资格自行终止：

- （一）法律、法规、规章、规范性文件规定委员资格应当自行终止的情形；
- （二）被发现参选过程中隐瞒受到过刑事处罚、有不良信用记录、违反管理规约或者业主大会议事规则等影响选举的信息的；
- （三）_____。

业主委员会委员资格自行终止的，业主委员会应当及时在物业管理区域进行公告，无须召开业主大会会议进行罢免。

第三十九条 业主委员会及委员不得有下列情形之一：

- （一）挪用、侵占业主共有财产；
- （二）索取、非法收受建设单位、物业服务人、有利害关系的业主或者物业服务人提供的利益或者报酬；
- （三）利用职务之便要求物业服务人减免物业费、停车费等应缴费用；
- （四）拒不交纳物业专项维修资金或者物业费及其他相关费用；
- （五）擅自动用物业专项维修资金；
- （六）未经业主大会同意，擅自与物业服务人签订、变更或者解除物业服务

合同；

- (七) 将业主的联系方式、通讯地址等个人信息用于与物业管理无关的活动；
- (八) 擅自使用业主大会印章或者业主委员会印章；
- (九) 弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供有关文件、资料；
- (十) 拒不按照业主大会议事规则的规定组织召开业主大会会议；
- (十一) 违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权擅自作出决定；
- (十二) 阻挠、抗拒业主大会行使职权；
- (十二) _____；
- (十三) 违反法律、法规、管理规约或者可能妨碍公正履行职务、侵害业主合法权益的其他行为。

第四十条 业主委员会委员出现下列情形的，专有部分面积占比百分之二十以上的业主且人数占比百分之二十以上的业主或者三分之一以上的业主委员会委员可以提议对其进行罢免：

- (一) 本规则第三十九条规定的情形之一；
- (二) _____。

根据前款规定提议罢免业主委员会委员的，通过下列第_____种方式罢免：

(一) 通过业主委员会会议决议进行罢免；无法形成相应决议的，由业主委员会在该次业主委员会会议后_____（如一个月内、两个月内）召集业主大会会议进行罢免。

(二) 由业主委员会在_____（如一个月内、两个月内）召集业主大会会议进行罢免。

应当由业主大会会议进行罢免但业主委员会逾期不组织召开业主大会会议的，任何业主可以提请街道办事处（乡镇人民政府）督促其限期组织召开，逾期仍不召开的，任何业主可以提请街道办事处（乡镇人民政府）组织召开。

业主委员会委员、候补委员被终止资格或者被罢免的，业主委员会应当及时在物业管理区域内进行公告。

第四十一条 业主委员会正式委员出现空缺但空缺不足百分之五十的，业主委员会应当及时组织召开业主大会会议，补选业主委员会委员及候补委员。

业主委员会正式委员空缺达到百分之五十以上的，业主委员会应当停止工作，由街道办事处（乡镇人民政府）指导居（村）民委员会参照有关规定组建物业管理委员会。

第四十二条 业主委员会对换届，委员的增选、递补、罢免等事项，应形成相应的记录，存档备查。

第六章 业主委员会工作规则

第四十三条 新一届业主委员会选举完成或者部分委员更换后三十日内, 业主委员会持新的业主委员会名单及有关材料报街道办事处(乡镇人民政府)备案, 并书面告知居(村)民委员会。

新的业主委员会委员(包括候补委员)应当接受街道办事处(乡镇人民政府)组织的物业管理法律法规及政策培训, 并积极主动学习物业管理相关知识, 增强工作能力。

第四十四条 业主委员会除了履行召集业主大会会议、监督和协助物业服务人履行物业服务合同、监督管理规约的实施等法定职责外, 还应当履行下列职责:

(一) 配合街道(乡镇)、社区(村)、小区党组织贯彻落实基层社会治理有关政策制度;

(二) 执行业主大会的决定, 处理业主大会的日常管理事务;

(三) 报告业主委员会履职情况和业主委员会收支预算决算情况;

(四) 拟定有关方案、文本, 并在提交业主大会会议表决通过后组织实施;

(五) 妥善保管印章、相关档案资料及其他属于业主大会的财物;

(六) 收集、听取业主、物业使用人的合理化意见建议;

(七) 督促、协调业主、物业使用人交纳物业服务费及其他相关费用;

(八) 审慎使用维修资金进行应急维修(更新、改造);

(九) 调解业主之间在物业管理活动中产生的纠纷;

(十) 接受街道办事处(乡镇人民政府)和居(村)民委员会的指导和监督, 配合做好社区建设、社会治安和公益宣传等工作;

(十一) 配合、协助有关行政主管部门对违反物业服务合同及违反管理规约的行为进行调查处理;

(十二) _____。

(十三) 法律法规规定的其他职责。

第四十五条 业主大会及业主委员会工作经费从下列第_____项(可多选)中列支:

(一) 物业管理区域内的公共收益;

(二) 业主共同分摊;

(三) 企业、组织、业主或其他社会人士捐赠、赞助;

(四) _____;

(五) 其他合法收入。

第四十六条 业主大会及业主委员会工作经费必须按照节约优先、提倡奉献、帐目清晰、_____等原则使用, 并仅用于以下事项:

(一) 业主大会会议和业主委员会会议产生的费用；
(二) 业主委员会委员津贴□及专职工作人员薪酬；
(三) 其他办公费用；具体包括：电话费、书报费、水电费、差旅费、____
等；

(四) 必要时购买中介、审计、法律等技术咨询、辅导、培训服务的费用；
(五) 续聘、解聘及选聘物业服务人过程中产生的费用；
(六) 法院判决或仲裁、裁定由业主大会或业主委员会承担的诉讼费用；
(七) _____。

业主委员会主任津贴不超过____元/月；副主任津贴不超过____元/月；其他委员津贴不超过____元/月；□业主委员会聘请的专职执行秘书薪酬不超过____元/月。

第四十七条 业主大会会议召开前，或者三分之一以上业主委员会委员提议，业主委员会应当召开业主委员会会议。

需由业主大会会议表决通过的事项，应当召开业主委员会会议进行研究讨论，讨论前应当听取居（村）民委员会和有关业主的意见，必要时，可以征求小区党组织的意见。

第四十八条 业主委员会会议应当有半数以上正式委员出席，且不得委托代理人参加会议；会议召开前，应当告知居（村）民委员会，听取其意见建议；会议作出决定应当经全体正式委员半数以上同意，并由参会委员在会议记录上签字确认；业主委员会会议作出的决定应当在三日内进行公告。

业主委员会会议应当制作书面会议纪录；会议纪录必须存档。

第四十九条 业主委员会建立定期接待日，听取业主、物业使用人对物业管理和业主委员会日常工作的意见建议，接受业主、物业使用人的咨询、投诉和监督。定期接待日为_____（□每周星期_____ □每月_____日）。

第五十条 业主委员会_____（□聘用 □不聘用）专职执行秘书。专职执行秘书对业主大会负责，接受业主委员会的工作安排，履行下列职责：

- (一) 起草相关文件；
- (二) 负责业主委员会会议的会务工作并做好会议记录；
- (三) 负责接待业主、物业使用人来访咨询，协助其查阅相关文件资料；
- (四) 记录业主、物业使用人提出的意见建议，并及时向业主委员会主任反馈；
- (五) 做好业主微信群、公众号、群发短信等信息管理工作，必要时截图保存、打印存档；
- (六) 整理业主委员会工作中形成的文件、资料并归档；
- (七) 负责业主委员会固定资产的登记、管理工作；

(八) 按照业主委员会的授权和有关规定谨慎使用并妥善保管业主大会和业主委员会的印章;

(九) 协助业主委员会协调业主大会与物业服务人、建设单位、居(村)民委员会之间的关系;

(十) _____;

(十一) 业主委员会主任、副主任安排的其他工作。

第五十一条 业主委员会应当设立财务账簿,严格按照管理规约确定的费用开支审批权限和程序,以及财务管理制度对业主大会的结算账户进行管理。

对下列经费收支,业主委员会应当通过业主大会的结算账户进行管理、使用:

(一) 利用物业共有部分进行经营所得的收益;

(二) 业主大会自行管理的物业专项维修资金;

(三) 业主大会及业主委员会工作经费支出;

(四) _____。

在业主委员会的日常管理中,业主委员会主任不得负责财务管理工作, 不得掌管公章。

业主委员会应当在任期届满三个月前委托审计机构进行换届审计,审计费用从经营收益中列支或者由全体业主共同分摊。

业主委员会应当委托审计机构对小区收支情况进行年度审计,审计费用从经营收益中列支或者由全体业主共同分摊。

第五十二条 业主委员会备案后应当按照相关规定刻制印章,并规范印章的使用。

违反印章管理使用制度造成经济损失或者不良影响的,由责任人承担相应责任。

第五十三条 业主委员会应当将以下资料形成工作档案,归档保存:

(一) 业主大会会议投票表决的全部资料;

(二) 业主大会会议及业主委员会会议记录及业主委员会工作情况报告;

(三) 业主委员会备案有关材料;

(四) 新老物业交接的承接查验等物业管理活动中的各种交接资料;

(五) 物业服务合同及相关资料;

(六) 有关业务往来文件;

(七) 业主、物业使用人信息及业主对物业的处分等相关信息;

(八) 业主、物业使用人的意见建议;

- (九) 物业专项维修资金、经营性收益相关资料;
- (十) _____。

业主委员会应当指定专人保管工作档案,并协助业主、物业使用人查询相关档案信息。未经业主、物业使用人同意,业主委员会及委员不得泄露其个人信息。

第五十四条 业主委员会应当持续公开下列信息:

- (一) 业主委员会的联系人及联系电话;
- (二) 本议事规则、本小区管理规约;
- (三) 业主大会和业主委员会的决定;
- (四) 物业服务合同;
- (五) 占用小区道路等场地设置的停车位的处分情况;
- (六) _____。

业主委员会应当于每年____月____日前公布上一年度的下列信息,公布期不少于_____日:

- (一) 物业专项维修资金的筹集、管理、使用情况;
- (二) 物业共用部位、共用设施设备的经营收益及其分配与使用详细情况;
- (三) 业主大会、业主委员会的工作经费和业主委员会委员工作津贴□及专职执行秘书薪酬详细情况;
- (四) _____;
- (五) 其他应当向业主、物业使用人公开的情况和资料。

业主、物业使用人依法查询、复制业主委员会应当公开、公布的信息及相关原始资料时,业主委员会应当予以配合。

第五十五条 业主委员会应当建立突发应急事故处理制度,积极配合相关行政管理部门及物业服务人处理物业管理区域内各类突发应急事故。

第五十六条 业主委员会应当制定完善业主委员会会议、定期接待日、财务管理、印章管理、档案管理、信息公示、应急管理 etc 制度,并在业主委员会办公场所张贴。

第五十七条 业主委员会应当通过_____ (□定期检查 □不定期抽查) 的方式,对物业服务人履行合同的情况进行监督检查。

业主委员会可与物业服务人签订补充协议,约定物业服务合同监督考评办法;物业服务人拒绝签订补充协议的,业主委员会应当及时向业主大会作出报告。

第五十八条 业主委员会应当根据对物业服务合同履行的监督情况,以及业主、物业使用人的相关意见建议,适时向业主大会提出续聘、解聘及选聘服务服

务人的建议。

业主大会决定续聘物业服务人的，业主委员会应当与物业服务人续签物业服务合同；业主大会选聘新的物业服务人的，业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务人签订服务合同。

第五十九条 业主大会决定选聘新的物业服务人时，按照下列方式选聘：

招标，由业主大会从评标委员会推荐的_____名（如2名、3名）中标候选人中选出中标人；

招标，评标委员会直接确定中标人；

协议。

业主大会决定选聘新的物业服务人时， 允许 不允许业主委员会成员为法定代表人或者实际控制人的物业服务人参选。

续聘、解聘及选聘物业服务人过程中产生的费用，列入业主大会和业主委员会工作经费。

第六十条 业主委员会任期届满前三个月内，不得组织召开业主大会会议对下列事项作出决定：

- (一) 选聘、解聘物业服务人；
- (二) 调整物业服务收费标准；
- (三) 管理规约规定情形之外的物业维修、更新、改造等重大事项；
- (四) _____；
- (五) 其他重大事项。

业主委员会任期届满后，不得继续履行职责。

第六十一条 业主委员会应当接受业主对下列事项进行监督：

- (一) 组织业主大会会议决定是否续聘或者解聘、选聘物业服务人；
- (二) 选聘新的物业服务人的方式；
- (三) 招标选聘物业服务人时，组织招标的过程；
- (四) 是否按时组织业主委员会换届的业主大会会议及换届过程；
- (五) 与物业服务人签订物业服务合同的情况；
- (六) 监督与新老物业服务人之间的交接工作；
- (七) _____。

第六十二条 业主委员会主任被推选后，应当尽快组织业主委员会会议，明确业主委员会的内部分工。

业主委员会主任主持业主委员会的日常工作，履行下列职责：

- (一) 组织执行业主大会、业主委员会的决定；
- (二) 召集和主持业主委员会会议；
- (三) 督促业主委员会委员履行职责；
- (四) 组织落实业主监督委员会的监督建议；
- (五) 按照业主大会、业主委员会的决定，签署有关文书；
- (六) _____。

业主委员会主任因故不能履行职责时，可以委托副主任代为履行主任职责。业主委员会主任、副主任无正当理由不按照规定召集业主委员会会议的，其他委员可以在居（村）民委员会的指导和监督下召集。

业主委员会主任辞职的，其他委员应当在居（村）民委员会的指导和监督下，推选新的业主委员会主任。

第七章 业主代表会议和业主监督委员会

第六十三条 业主大会决定：_____（不设立 设立 撤销已设立的）业主代表会议；_____（不设立 设立 撤销已设立的）业主监督委员会。

第六十四条 设立业主代表会议的，业主代表由_____（栋 幢 单元 楼层）的业主推选产生。推选代表应当由各_____（栋 幢 单元 楼层）_____ %以上业主同意。业主代表的任期不超过当届业主委员会任期截止时间。

业主代表共设_____名。名额分配如下：

_____（栋 幢 单元 楼层）_____人；

_____（栋 幢 单元 楼层）_____人；

_____（栋 幢 单元 楼层）_____人；

_____。

第六十五条 设立业主监督委员会的，业主监督委员会共设委员_____名。业主监督委员会的选举参照业主委员会的选举程序进行。业主监督委员会的任期不超过当届业主委员会任期截止时间。

业主监督委员会候选人名额参照业主委员会候选人名额，根据物业规模、物权份额、委员的代表性和广泛性等因素确定。原则上按照以下方式分配：

_____（栋 幢 单元 楼层）_____人；

_____（栋 幢 单元 楼层）_____人；

_____（栋 幢 单元 楼层）_____人；

_____。

第六十六条 设立业主代表会议的，业主代表会议的业主代表任职条件、推选程序、任期截止时限与业主委员会委员相同；设立业主监督委员会的，业主监督委员会委员的任职条件、推选程序、任期截止时限与业主委员会委员相同。

业主代表会议可以使用业主委员会的办公用房；业主监督委员会与小区党支部可以合署办公。

业主代表会议、业主监督委员会的办公经费列入业主大会工作经费。

第六十七条 设立业主代表会议的，业主代表会议履行下列职权职责：

_____。

第六十八条 设立业主监督委员会的，业主监督委员会应当按照国家、省及当地有关规定履行职责，并负责下列事项：

(一) 收集业主和物业使用人的意见建议，加强对业主委员会履职情况的监督，并及时向业主委员会及其成员反馈

(二) 必要时，向业主委员会书面提出整改要求；

(三) _____。

业主委员会拒不按照本规则的规定组织召开业主大会会议的，业主监督委员会应当提请街道办事处（乡镇人民政府）责令其组织召开；逾期仍不组织召开的，业主监督委员会应当提请街道办事处（乡镇人民政府）组织召开。

第六十九条 本物业管理区域内：

不允许以分期建设的部分、片区、栋（幢）、单元为单位，共同决定本单位范围内物业管理事务，但法律、法规、规章、规范性文件有规定的除外。

允许以分期建设的部分、片区、栋（幢）、单元为单位，共同决定本单位范围内物业管理事务。具体议事范围是_____（如电梯更新、选举楼栋长等）；议事方式是_____（如书面征求意见、电子投票等）；议事程序是_____。

第八章 附则

第七十条 本规则经全体业主投票表决通过后生效。未尽事宜按照相关法律、法规、规章和规范性文件执行。

本规则若有与法律、法规、规章和规范性文件相抵触的条款，按照法律、法

规、规章和规范性文件执行。

第七十一条 本规则生效后三十日内, 业主委员会应当将其报送街道办事处(乡镇人民政府) 备案, 并书面告知居(村) 民委员会。

业主委员会应当在本规则生效后七日内, 将本规则在物业管理区域内持续公示, 直至本规则被修改生效。