附件1

业主大会议事规则（示范文本）

第一章 业主大会

**第一条** 根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《苏州市住宅区物业管理条例》等法律、法规，制定本议事规则。

**第二条** 本业主大会名称： 。

业主委员会办公地址： 。

**第三条** 本业主大会由本物业管理区域内全体业主组成，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，依法表决业主共同决定事项。

在本物业管理区域内，业主大会应当依法履行自治管理职责，积极配合并支持居（村）民委员会开展工作，接受其指导和监督。

**第四条** 本业主大会的议事内容包括下列事项：

（一）制定和修改业主大会议事规则；

（二）制定和修改管理规约；

（三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；

（四）选（续）聘和解聘物业服务人；

（五）使用住宅专项维修资金；

（六）筹集住宅专项维修资金；

（七）改建、重建建筑物及其附属设施；

（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；

（九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

本物业管理区域共有和共同管理权利的其他重大事项包括：

（一） ;

（二） ;

（三） 。

如有其他重大事项，应当由本业主大会决定。

本业主大会的议事内容，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。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

**第五条** 本业主大会每年召开 次定期会议，召开时间为 。本业主大会定期会议由业主委员会负责召集。

本业主大会定期会议应当讨论并决定以下内容：

（一）业主委员会履职、财务收支情况和物业管理实施的情况；

（二）业主委员会拟订的业主共有部分经营管理方案以及收益的管理、使用和分配方案；

（三）业主委员会制定的重大维修工程项目年度计划；

（四）物业管理的其他事项；

（五） 。

**第六条** 有下列情形之一的，业主委员会应当在十五日内召集业主大会临时会议：

（一）经专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上的业主联名书面提议的；

（二）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的，包括但不限于拟选（续）聘物业服务企业、计划外使用住宅专项维修资金、发生重大自然灾害、安全事故需要及时处理等；

（三） 。

业主提议召开业主大会临时会议的，应当提交书面建议、联系方式和物业权属证明。业主委员会应当核实提议人的业主身份。不符合要求的，其提议无效。

**第七条** 业主委员会应当在业主大会会议召开前十五日，将本次会议的形式、时间、地点、讨论事项或者业主的提议，在物业管理区域内显著位置公告和书面通知全体业主，并核实业主身份、拟定方案、制定征询意见表或者选票。同时告知镇人民政府（街道办事处）、居（村）民委员会并听取其建议。

经专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上的业主书面联名提议的，应当提交业主大会表决。

**第八条** 业主大会会议采用下列方式（可复选）：

□（一）集体讨论；

□（二）书面征求意见;

□（三）在物业管理行政主管部门建立的业主决策电子投票系统上投票。

业主大会会议（□是/□否）优先采用物业管理行政主管部门建立的业主决策电子投票系统。

**第九条** 采用书面征求意见方式的，征询意见表或者选票由业主委员会逐户发放。未采取上门发放，或者上门发放业主未签收的，业主委员会应当汇总业主名单，以挂号信或者邮政特快专递方式发放。

业主可以将征询意见表或者选票当场反馈给发放人，或者在规定时间内投放至指定投票箱，也可以通过挂号信或者邮政特快专递反馈给寄件人。

**第十条** 业主参与业主大会会议进行投票表决的，应当作出赞同、反对、弃权的意思表示，未作出赞同、反对、弃权意思表示的视为弃权。

**第十一条** 业主人数按照专有部分的数量计算（车位、摊位等特定空间不计入用于确定业主投票权数的专有部分数量），一个专有部分按一人计算，一个专有部分有两个以上所有权人的，应当推选一人行使表决权。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算。总人数，按照前项的统计总和计算。

专有部分面积按照不动产登记簿记载的面积计算（车位、摊位等特定空间不计入用于确定业主投票权数的专有部分面积）；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按商品房买卖合同记载的面积计算。建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

**第十二条** 投票时限届满后，参与投票业主的总票权数未达到法定比例的，由业主委员会决定是否延长投票时限。延长的投票时限不得超过第一次投票时限，且延长投票时限只能进行一次。

**第十三条** 业主可以委托代理人参加业主大会会议。业主委托家庭成员以外的人参加业主大会会议的，应当出具书面委托书，载明委托事项、委托权限及期限。

业主是法人或者其它组织的，委托代理人参加业主大会会议的，应当出具法定代表人或者负责人签字并加盖公章的授权委托书。

**第十四条** 业主委员会应当在业主大会会期内作出业主大会决定，并在会期届满后三日内向全体业主公示。

本业主大会的决定应当书面告知镇人民政府（街道办事处）、居（村）民委员会，并在物业管理区域内显著位置和物业管理监管服务信息平台公告。

本业主大会对所提事项已经作出决定的，业主在六个月内不得以同一内容再次提议召开业主大会会议进行表决。

**第十五条** 业主委员会逾期不组织召开业主大会会议的，业主可以向镇人民政府（街道办事处）提出召开。镇人民政府（街道办事处）应当督促业主委员会限期组织召开业主大会会议；期满后仍未组织召开的，镇人民政府（街道办事处）可以应业主要求组织召开。

**第十六条** 本物业管理区域（□是/□否）决定成立业主代表大会（业主户数需超过三百户）。业主代表大会由业主按照比例推选的代表组成。

**第十七条** 决定成立业主代表大会的，业主代表采取下列方式产生（可复选），共 人（一般不少于30人）：

□（一）以幢为单位，从每幢业主中推选产生 名代表；

□（二）以单元为单位，从每单元业主中推选产生 名代表；

□（三）以楼层为单位，从每楼层业主中推选产生 名代表；

□（四）划分为 个推荐区域，从每个推荐区域业主中各推选 名代表，共计产生 名代表。其中：住宅类型 名代表，非住宅类型 名代表；

□（五） 。

业主代表在参加业主代表大会前，应当就业主代表大会会议拟讨论的事项书面征求所代表的业主的意见；凡需全体业主共同决定的事项，业主的赞同、反对及弃权的意见经本人签字后，由业主代表提交业主代表大会会议。

第二章 业主委员会

**第十八条** 业主委员会是本业主大会的执行机构，执行本业主大会的决定事项，对全体业主负责，接受业主监督，履行下列职责：

（一）召集业主大会会议，报告业主委员会履职、财务收支情况和物业管理实施的情况；

（二）根据本业主大会决定，与选（续）聘的物业服务人签订并履行物业服务合同，监督和协助物业服务人履行物业服务合同，并可以委托第三方评估机构对物业服务人履约情况开展评估；

（三）督促业主交纳住宅专项维修资金，及时足额支付物业费，对逾期不支付的督促其限期支付；

（四）依法申请使用住宅专项维修资金；

（五）拟订业主共有部分经营管理方案以及收益的管理、使用和分配方案并报业主大会决定，监督物业服务人对业主共有部分的经营和使用情况；

（六）制定重大维修工程项目年度计划，监督公共事务管理制度的执行，协调、处理涉及物业管理的公共事务；

（七）制定档案和印章管理制度，制作和保管会议记录、共有部分档案、会计凭证、会计账簿、财务报表等有关文件，并建立相关档案；

（八）听取业主的意见和建议，监督管理规约的实施；

（九）协助镇人民政府（街道办事处）调解处理物业管理纠纷；

（十）依法配合物业服务人，执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施；

（十一）拟定选（续）聘和解聘物业服务人的方案、业主委员会的年度财务预算方案及决算的方案、《业主大会议事规则》《管理规约》《业主委员会工作规则》修改方案、物业管理区域内公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度、专项维修资金使用及续筹方案等；

（十二）对违反管理规约的行为进行疏导、教育、劝诫；

（十三）向本业主大会、居（村）民委员会、镇人民政府（街道办事处）报告年度工作；

（十四）法律、法规规定和本业主大会赋予的其他职责；

（十五） 。

业主委员会不得阻挠业主大会行使职权，不得拒不执行业主大会决定，未经业主大会决定不得擅自与物业服务人签订或者解除物业服务合同。

**第十九条** 业主委员会成员应当由本物业管理区域内的业主担任，并应当符合下列条件：

（一）具有完全民事行为能力；

（二）遵守国家有关法律、法规；

（三）遵守业主大会议事规则和管理规约，履行业主义务和物业服务合同约定；

（四）热心公益事业、责任心强、公正廉洁，具有社会公信力；

（五）具有一定组织能力，具备必要的工作时间；

（六）本人、配偶及直系亲属没有在本物业管理区域的物业服务企业工作或者参与经营的情况；

（七） 。

鼓励和支持本物业管理区域内符合条件的中国共产党党员、人大代表、政协委员、民主党派人士、公职人员、居（村）民委员会成员以及具有财会、管理、法律等专业知识的人员积极参选业主委员会成员。

**第二十条** 业主委员会成员候选人通过业主自荐或者联名推荐、社区（村）党组织推荐、居（村）民委员会推荐等方式产生。

业主委员会成员候选人确定后，由筹备组（换届选举小组）在物业管理区域内显著位置公示，公示的内容包括候选人姓名、性别、出生年月、学历、工作单位、住址、政治面貌、履行业主义务等情况。

业主委员会实行（□差额选举/□等额选举）。业主委员会成员按照本议事规则规定实行差额选举的，差额比例不高于 %。

选举得票票数符合条件的，按得票从高到低顺序当选成员、候补成员，候补成员人数不超过业主委员会成员人数的二分之一。

**第二十一条** 业主委员会设成员 名(7至11名的单数)，其中主任1名，副主任 名。主任、副主任在全体成员中选举产生。

业主委员会每届任期 年（3至5年），成员可以连选连任。

**第二十二条** 本业主大会、业主委员会日常工作经费和业主委员会成员的工作补贴，【（□从公共收益中列支/□由全体业主分摊）（可复选）】。

本业主大会、业主委员会日常工作经费包括下列费用：

（一）业主大会、业主委员会会议开支；

（二）必要的日常办公等费用；

（三）聘用的专职或者兼职工作人员的工作经费。

**第二十三条** 业主委员会可以在预算范围内直接支配使用的工作经费额度每次不超过人民币 元，全年合计不超过 元；工作经费应当经由业主委员会主任、副主任联名签署方可使用；业主委员会成员的工作补贴每月不超过人民币 元。

工作经费额度、工作补贴额度应当经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，并且经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

**第二十四条** 业主委员会成员出缺时，从候补成员中按照得票顺序依次递补为业主委员会成员。递补后缺额人数仍超过业主委员会成员半数的，镇人民政府（街道办事处）应当组织召开业主大会会议，重新选举业主委员会。

**第二十五条** 有下列情形之一的，业主委员会成员资格自行终止：

（一）不再是本物业管理区域业主的；

（二）丧失民事行为能力的；

（三）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；

（四）依法被限制人身自由的；

（五） 。

**第二十六条** 业主委员会成员有下列情形之一的，业主委员会或者业主应当在 日内提请业主大会决定是否予以罢免：

（一）阻挠业主大会行使职权，拒绝执行业主大会决定的；

（二）违反规定使用或者转移、隐匿、毁弃业主大会、业主委员会印章的；

（三）转移、隐匿、篡改、毁弃有关文件、资料的；

（四）未经业主大会决定，擅自以业主委员会的名义与物业服务人签订或者解除物业服务合同的；

（五）索取、收受物业服务人或者相关单位、个人财物或者其他利益的；

（六）挪用或者侵占住宅专项维修资金、公共收益等业主共有财产的;

（七）丧失履行职责能力的；

（八）不遵守管理规约、拒不履行业主义务的；

（九）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；

（十）在物业管理区域内违反消防有关法律法规被有关主管部门或者机构责令整改尚未整改到位的；

（十一）在物业管理区域内存在违法违规搭建、装饰装修等行为被有关主管部门责令整改尚未整改到位的；

（十二）违反生活垃圾分类管理规定被有关主管部门责令整改拒不改正的；

（十三）违反养犬管理规定被有关主管部门责令整改拒不改正的；

（十四）其他情形：(1) ；

(2) ；

(3) 。

业主委员会成员资格终止或者被罢免的，应当在三日内将其使用、保管的文件、印章以及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。业主委员会应当在三十日内将有关事项书面报告镇人民政府（街道办事处）。

**第二十七条** 业主委员会在其任期届满前九十日至

（□一百五十日）内，应当书面告知镇人民政府（街道办事处），镇人民政府（街道办事处）应当指导和协助业主委员会按照首次业主大会筹备组的规定成立换届选举小组。

换届选举小组应当及时组织召开业主大会会议，按照本议事规则规定选举产生新一届业主委员会。

业主委员会任期届满、新一届业主委员会产生之前，居（村）民委员会在镇人民政府（街道办事处）的指导下，组织业主共同讨论决定物业管理事项。

业主委员会任期届满、全体成员集体辞职或者被依法罢免，但未成立新一届业主委员会，且业主委员会在其停止履行职责之日仍是公共收益管理者的，业主委员会自停止履行职责之日起不得使用公共收益。

**第二十八条** 换届选举小组成立后至新一届业主委员会成立之前，业主委员会不得就解聘、选（续）聘物业服务人组织召开业主大会会议。

本业主大会、业主委员会管理公共收益的，本业主大会、业主委员会委托有资质的第三方机构对公共收益的收支情况、业主委员会工作经费进行换届财务审计，（□是/□否）进行年度财务审计。审计费用从【（□从公共收益中列支/□由全体业主分摊）（可复选）】。

**第二十九条** 新一届业主委员会依法成立后，业主委员会应当在十日内将其使用和保管的所有文件、财物、印章移交新一届业主委员会，并做好其他交接工作。

对不按时移交的，镇人民政府（街道办事处）应当责令其限期移交；拒不移交的，所在地的公安机关应当协助移交。

**第三十条** 本物业管理区域（□是/□否）设立业主监事（会），监督业主委员会的工作。业主监事（会）可以参照业主委员会的选举方式产生。结合本物业管理区域的情况，业主大会采用第 种模式设立业主监事（会）。

（一）设一名业主监事，由其履行业主监事有关职责；

（二）设立业主监事会，由5名业主监事组成。由业主监事中推选一名监事担任业主监事会召集人。

**第三十一条** 本业主监事（会）履行下列职责：

（一）接受、收集业主对业主大会、业主委员会的意见、建议；

（二）查阅业主委员会工作、财务记录，监督业主委员会的工作和财务状况；

（三）接受业主对业主委员会、业主委员会成员的投诉，并决定是否启动调查程序；

（四）列席业主大会、业主委员会会议，就特定的事项提出意见和建议；

（五）对本物业管理区域内实施的具体项目进行监督；

（六）监督业主大会决定的执行情况；

（七） 。

第三章 附 则

**第三十二条** 本议事规则对本物业管理区域内的业主具有约束力。

本议事规则自业主大会会议通过之日起生效。

**第三十三条** 本议事规则对公告和公示的期限未作具体规定且相关法律法规未作规定的，期限不少于七日。

**第三十四条** 本议事规则未尽事项由业主大会补充。业主大会表决通过的补充内容为本规则的组成部分。