附件2

业主委员会工作规则（示范文本）

**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》及相关法律、法规，制定本规则。

**第二条** 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，执行业主大会的决定事项，对全体业主负责，主动听取业主的意见和建议，接受业主监督，熟悉相关法律、法规并依法、依规履行相应的工作职责。

**第三条** 本业主委员会的基本情况:

（一）业主委员会名称： （“小区备案名称”第\*届业主委员会）；

（二）业主委员会办公地址： 。

**第四条** 在本物业管理区域内，本业主委员会应当依法履行自治管理职责，配合支持居（村）民委员会开展工作，接受其指导和监督，并积极参与社会治理、文明建设等活动。

本业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向本物业管理区域所在地的镇人民政府（街道办事处）备案。

**第五条** 本业主委员会凭备案回执申请刻制印章，开立银行账户并将印章式样和银行账号书面报告本物业管理区域所在地的镇人民政府（街道办事处）。

**第六条** 本业主委员会印章由业主委员会指定主任以外的专人保管，并按印章管理制度使用。

本业主委员会印章的用印审批人为业主委员会主任。业主委员会主任不签字审批的，由业主委员会会议决定使用印章。

印章保管人有变动的，应当及时移交印章，由业主委员会重新指定印章保管人。

印章应当妥善保管。印章如不慎遗失，保管人应当在第一时间向业主委员会和镇人民政府（街道办事处）报告。本业主委员会按照相关规定重新刻制业主委员会印章，并向全体业主公告。印章遗失后造成经济损失或者不良影响的，由印章遗失责任人承担相应的责任。

**第七条** 本业主委员会会议应当以集体讨论的形式召开。

本业主委员会会议每 个月召开一次。本业主委员会会议由主任或者主任委托的副主任负责召集。

经本业主委员会主任或者三分之一以上业主委员会成员提议，可以召开临时会议，由提议人召集。

**第八条** 本业主委员会会议召开前，会议召集人应当提前 日将会议通知、议事内容告知每位业主委员会成员。有业主委员会候补成员、监事的，业主委员会可以邀请其列席会议。

本业主委员会应当做好会议书面记录，由出席会议的全体业主委员会成员签字。

本业主委员会依法做出的决定，应当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向全体业主公告。

**第九条** 一名业主委员会成员拥有一票表决权。候补成员、监事不具备表决权。

本业主委员会会议应当有过半数业主委员会成员出席方能召开，作出决定应当经本业主委员会成员过半数通过方为有效。会议书面记录由出席会议的成员签字并加盖业主委员会印章后存档。

**第十条** 本业主委员会开展日常工作经费和业主委员会成员的工作补贴，从公共收益中列支或者由全体业主分摊，具体由业主大会议事规则规定。

本业主委员会应当建立财务账册，如实记载工作经费的使用情况以及业主委员会成员的工作补贴，不得将单一项目支出分解为多个项目。

**第十一条** 本业主委员会管理公共收益的，本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。

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业主联名书面提议对公共收益收支情况进行审计的，业主委员会应当委托有资质的第三方机构进行审计。

审计费用从【（□从公共收益中列支/□由全体业主分摊）（可复选）】。

审计结果应当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示。

**第十二条** 本业主委员会应当指定专人负责妥善保管下列文件：

（一）物业服务人移交的相关资料；

（二）业主大会、业主委员会等各类会议记录；

（三）业主大会、业主委员会作出的决议、决定等书面材料；

（四）各届业主委员会产生、备案的相关材料；

（五）业主清册及联系方式；

（六）签订的物业服务合同；

（七）有关法律、法规和业务往来文件；

（八）业主、物业使用人的提议、书面意见、建议书；

（九）共有部分档案、会计凭证、会计账簿、财务报表等有关文件；

（十）业主委员会工作经费及其成员工作补贴的财务账册；

（十一）其他有关材料。

上述文件资料发生遗失、损毁等情况的，由相关责任人承担责任；造成损失的，应当赔偿。

**第十三条** 本业主委员会成员辞职，应当向业主大会或者业主委员会提出书面辞呈并告知居（村）民委员会。

本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。

本业主委员会成员变动的，本业主委员会应当在本物业管理区域内显著位置和物业管理监管服务信息平台向全体业主公告。

**第十四条** 本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。

换届选举小组成立后至新一届业主委员会成立之前，本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。

**第十五条** 本业主委员会应当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向全体业主公告下列信息：

（一）业主委员会成员和专职、兼职工作人员的姓名、职务、联系方式等信息；

（二）业主大会议事规则、业主委员会工作规则、管理规约和物业服务合同；

（三）业主大会、业主委员会的决定；

（四）业主大会、业主委员会日常工作经费的预算、结算情况；

（五）占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位处置情况；

（六）业主大会决定由业主委员会管理住宅专项维修资金、公共收益的收支情况；

（七） 。

前款第四项、第五项应当每年至少公告一次，第六项应当每半年公告一次；其他事项应当常年公告并及时更新。本业主委员会可以委托物业服务人协助公告信息。

**第十六条**  本业主委员会成员不得有下列行为：

（一）阻挠业主大会行使职权，拒绝执行业主大会决定；

（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；

（三）转移、隐匿、篡改、毁弃有关文件、资料；

（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；

（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；

（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；

（七）业主大会议事规则规定的其他情形。

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业主联名书面提议罢免业主委员会成员资格的，本业主委员会或者业主应当提请业主大会决定是否予以罢免。

**第十七条** 新一届业主委员会依法成立后，上一届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。

本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。

**第十八条** 本业主委员会应当将本年度的财务决算报告以及下一年度的财务预算报告提交业主大会审议。

**第十九条** 本业主委员会应当建立业主委员会接待制度，负责接待和处理业主、物业使用人的咨询和投诉，调解本物业管理区域内的纠纷。本业主委员会（□是/□否）于（每月 日/每周 ）设立业主公开接待日。

**第二十条** 本业主委员会应当监督物业服务人按照物业服务合同的约定履行物业服务合同，不定期检查物业服务人履约情况。也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。

**第二十一条** 其他需要约定的工作规则：

（一）本业主委员会成员应当熟悉财会、管理、法律等专业知识；

（二） ；

（三） ；

（四） 。

**第二十二条** 本业主委员会成员违反本规则造成损害的，应当依法承担相应的法律责任。

**第二十三条** 本规则自业主大会会议通过之日起生效。