

业主大会议事规则

(示范文本)

第一章 总则

第一条 为维护本物业管理区域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）：_____

(三) 物业类型：_____

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

第三条 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。业主委员会委员由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产生。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街道办事处（乡镇人民政府）、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 _____业主大会于_____年_____月_____日的首次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物业所在地区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）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）选聘和解聘物业服务企业；
- （五）筹集和使用专项维修资金；
- （六）改建、重建建筑物及其附属设施；
- （七）利用共有部分从事经营性活动，以及所得收益的分配与使用；
- （八）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。
- （九）_____。

第七条 本物业管理区域内业主人数_____人，建筑物总面积_____平方米，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。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）以_____（幢、单元、楼层等）为单位，推选业主代表参加业主大会会议；
- （三）书面征求意见的形式；
- （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，并书面通知全体业主。

推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当在参加业主大会会议三日前，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；需要投票表决的，业主的赞同、反对及弃权的具体票数经本人签字后，由业主代表在业主大会投票时如实反映。

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，载明委托事项、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，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；决定其他有关共有和共同管理权利重大事项的，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。

第十条 业主大会采用以下第____种形式进行表决：

（一）设投票箱：在物业管理区域内设投票箱，由业主自行将个人意见投入投票箱内，经业主委员会统计汇总，公布表决结果。

（二）专人送达、回收意见：由业主委员会组织有关人员逐户送发和回收业主意见，经业主委员会统计汇总，公布表决结果。

（三）网上投票：由业主通过密码、秘钥等确认身份后在网上进行投票，由业主委员会或者自动汇总统计，公布表决结果。

(四) _____。

业主在规定的时间内不提出同意、反对、弃权意见的，按以下第_____种形式进行计算：

1. 票数计入已表决的多数票；
2. 视为弃权。

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) 经业主委员会决定的；
- (三) _____。

第十二条 业主大会会议按下列程序召开：

(一) 会议筹备。业主委员会做好开会前的准备工作。根据业主的提议，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。业主大会召开会议前 15 日，由业主委员会将会议的召开形式、时间、地点、议题和议程以书面形式在物业管理区域显著位置公告，并书面通知全体业主。

本物业管理区域公告发布地点为：_____。

(三) 征询意见。采用书面征求意见形式的，业主委员会应发放征询意见表或选票，将业主大会议事内容书面征询物业管理区域内业主意见，并将书面征求意见的结果在物业管理区域内公示三十日以上。

（四）回收统计意见。业主委员会回收业主意见，进行意见汇总或者票数统计。

（五）通报大会议事决定。业主委员会以书面形式在公告栏通报征询意见或投票统计结果，接受业主的查询和监督。业主委员会应当做好业主大会会议书面记录并存档。

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，可以书面委托物业管理区域内的业主代表、其他业主、物业使用人或者____参加，但受托人代理份额不能超过物业管理区域内总投票权的__%。

（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或者业主委员会。

（三）业主代表需委托代理人参加业主（代表）大会会议的，其委托行为应符合下列约定：

- 1、受委托的代理人必须是所代表业主中的业主；
- 2、有书面委托书；
- 3、_____。

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；
- 2、受委托的代理人必须是本物业管理区域内的业主代表或业主；
- 3、_____。

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。

第十五条 对共用部分收益的用途规定如下：

（一）利用共用部位作为停车场的停车费：

☐补充专项维修资金 ☐业主大会表决使用

（二）共用部位、共用设施设备经营收入：

☐补充专项维修资金 ☐业主大会表决使用

（三）_____：

☐划入专项维修资金 ☐业主大会表决使用

第三章 业主委员会

第十六条 业主委员会履行以下职责：

（一）召集业主大会会议，向业主大会报告工作；

（二）代表业主与业主大会决定选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同；

（三）及时了解业主、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；

（四）督促业主、物业使用人遵守管理规约，协调处理物业管理活动中的相关问题；

（五）配合街道办事处、乡镇人民政府、居民委员会做好物业管理区域的社区建设工作；

（六）法律法规规定或者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，具有较强的公信力和组织能力；

(三) 遵守管理规约，履行业主义务，按时交纳住宅专项维修资金和物业服务费用，无损害公共利益行为；

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

(五) _____。

第十八条 本物业管理区域业主委员会设委员____名（五至十五人的单数），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不超过五年，委员可以连选连任。

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，可以按照得票顺序当选业主委员会候补委员。候补委员人数由业主大会议事规则约定。候补委员可以列席业主委员会会议，不具有表决权。

分期开发的项目如需增补业主委员会委员的，召开后期开发部分的业主大会进行选举，选举后产生的业主委员会委员任期和先期成立的业主委员会任期同时结束，当期不参加业主委员会主任和副主任的竞选。

第十九条 业主委员会每____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。

业主委员会委员不能委托代理人参加业主委员会会议。

第二十一条 业主委员会应当于会议召开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。

第二十二条 业主委员会委员（含主任、副主任）缺员，由候补委员递补后仍不足五人，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，向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

第二十三条 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）违反物业服务合同拒不交纳物业服务费用；

（五）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；

（六）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。

第二十四条 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）业主大会议事规则约定的其他情形。

第二十五条 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。

职务终止的业主委员会委员应当自公告之日起三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。

第二十六条 业主大会印章和业主委员会印章由业主委员会主任负责管理。主任辞职的，由指定副主任负责管理。业主委员会依照有关法律法规的规定刻制和管理印章。根据本议事规则规定使用印章，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）

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。

第二十七条 业主委员会应当建立工作档案，由负责存档工作，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；

（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；

(九) 其他需要保存的资料_____

_____。

第二十八条 业主委员会日常工作经费由全体业主承担，经费的筹集、管理和使用由业主大会决定。

业主委员会应当按季度在物业管理区域的显著位置公布工作经费的使用情况，接受业主监督。

第二十九条 业主委员会活动经费来源采用下列第种筹集方式：

- (一) 业主每月按每平方米建筑面积交纳____元；
- (二) 共用部位、共用设施设备经营收益支出____元；
- (三) _____。

具体额度由业主委员会提出预算，并在业主大会上表决通过后执行。

经费收支帐目由_____代为管理，经费收支帐目应每年____次在本物业管理区域内显著位置公布经费使用情况，接受业主监督，公布时间不少于7天。

第三十条 业主委员会的办公用房按物业服务用房配置实际情况从物业管理用房中调整，建筑面积____平方米，位置在：_____。

第三十一条 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 ☐ 公共部位停车场停车费收入 ☐ 经营用房收入 ☐ 共有部位经营收入 ☐ 业委会运作经费 ☐ _____

中列支。

第三十二条 业主委员会应督促违反约定不交纳物业服务相关费用的业主，并限期交纳。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，业主委员会可以采用在本物业管理区域进行公示等方式协助物业服务企业进行催交。

第三十三条 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。

第三十四条 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、乡镇人民政府提出协助要求。

业主委员会应当在任期届满三日内，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。

第四章 附 则

第三十五条 本规则和本规则的修订经业主大会通过后生效。本规则未尽事项由业主大会补充。业主大会通过补充内容为本规则的组成部分。

第三十六条 本业主大会议事规则自业主大会____年__月____日通过之日起实施。

_____业主大会（章）
_____年____月____日