清 远 市 业 主 大 会 议 事 规 则

参 考 文 本

**清远市物业管理协会 　制定**

**2023年 月**

**使用说明**

一、业主大会议事规则是由业主大会筹备组或业主委员会（物业管理委员会）拟订草案并提交业主大会表决通过，对业主大会的议事方式、表决程序、业主委员会的组成和成员任期等事项作出约定。业主大会议事规则对全体业主具有约束力。

二、本文本为清远市业主大会议事规则的参考文本，适用于指导业主大会筹备组或业主委员会（物业管理委员会）拟订业主大会议事规则草案和业主大会表决通过业主大会议事规则。

业主大会议事规则参考文本

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《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《广东省物业管理条例》《清远市住宅小区物业管理条例》《业主大会和业主委员会指导规则》和广东省住房城乡建设厅《关于印发<前期物业服务合同>、<（临时）管理规约>、<业主大会议事规则>等示范文本的通知》（粤建房函〔2010〕606号）等有关规定和要求，制定本物业管理区域业主大会议事规则。

第二条 业主大会名称 。

第三条 本物业管理区域基本情况

物业管理区域名称：

物业管理区域地址：

物业类型：

建筑物总面积：

物业管理区域四至范围：

物业管理用房位于 [幢] [座] 单元 层 室建筑面积为 平方米，其中业主委员会办公用房建筑面积为 平方米，位于 [幢] [座] 单元 层 室。

 第四条　本议事规则经业主大会依法表决通过后，对全体业主、物业使用人具有约束力。

第二章 业主大会

第五条 业主大会由本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服务活动中的合法权益，依法决定本物业管理区域内与物业服务有关的共有和共同管理事项。

一个物业管理区域成立一个业主大会。

第六条 按照《物业管理条例》《清远市住宅小区物业管理条例》第二十二条规定，下列事项由业主共同决定：

（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委员；

（四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；

（五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；

（六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；

（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）物业管理区域调整；

（十）业主自行管理；

（十一）物业服务合同和物业服务费的调整；

（十二）共有资金的使用方案；

（十三）业主委员会委员的津贴标准；

（十四）业主委员会专职工作人员的聘请、工作职责、薪酬标准、经费来源；

（十五）对业主委员会及其负责人进行审计；

（十六）改变或者撤销业主委员会作出的与业主大会决定相抵触的决定；

（十） 。

业主共同决定事项，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。决定本条第一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。决定本条第一款其他事项，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。

业主大会不得授权、委托业主委员会、物业管理委员会等其他主体决定本条第一款规定的事项。

第七条 业主大会拟选聘物业服务企业的，未被业主大会解聘的原物业服务企业可以作为业主大会会议表决的候选物业服务企业，其他候选物业服务企业按照以下第 种方式产生：

（一）业主委员会 （公开/邀请 ）招标等方式 ，确定候选物业服务企业；

（二） 。

业主委员会组织召开业主大会会议，对确定的候选物业服务企业进行表决。

第八条 业主大会应当按照本议事规则第六条第二款的规定进行表决，未投票表决业主的投票权数不得计入已表决票。在本物业管理区域内，使用维修资金等仅涉及部分业主的共有和共同管理权利的事项，由该部分业主共同决定。

第九条 业主大会按照下列方式确定专有部分面积、专有部分总面积和业主人数、业主总人数：

- 18 -

 （一）专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未登记的，按照测绘机构的实测面积计算；尚未实测的，按照房屋买卖合同记载的面积计算。专有部分总面积，按照专有部分面积的总和计算；

（二）业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按照一人计算；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，按照一人计算。业主总人数，按照本项规定的总和计算。

第十条 专有部分有两个以上所有权人的，其所有权人应当推选一人行使表决权。

业主为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的，由其法定监护人行使表决权。

业主为法人的，由其法定代表人或授权代表行使表决权。业主为非法人组织的，由非法人组织确定的代表人行使表决权。法人业主、非法人组织业主及其派出的代表应当依法行使表决权，积极参与业主投票表决。

业主可以委托代理人行使表决权。代理人应当出具由业主签名或者盖章的载明委托事项、委托权限及期限的书面委托书。同一被委托人最多不得接受超过5个业主委托 。

第十一条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。定期会议 （每年/两年）召开 次，时间为 。

有下列情形之一的，业主大会会议组织者应当在30日内组织召开业主大会临时会议：

（一）占业主总人数百分之二十以上的业主提议召开业主大会会议；

（二）业主委员会或者物业管理委员会决定召开；

（三）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理；

（四）本议事规则约定的 情形。

第十二条 业主大会会议按下列程序召开：

（一）会议筹备。业主大会会议组织者做好开会前的准备工作。草拟会议议题，确定会议召开形式、时间、地点、议程，确认业主身份、业主总人数、专有部分面积和专有部分总面积。

（二）公示事项。业主大会会议组织者应当于会议召开30日前，将会议的时间、地点、形式、议题、议程、表决规则、业主委员会委员候选人等事项在小区显著位置向全体业主公示，公示期不少于15日。因发生重大事故或者紧急事件需要召开业主大会临时会议的，可以于会议召开前通知全体业主并告知临时召开的事由。业主大会会议组织者可同步通过微信群、公众号等线上方式向全体业主推送公示事项。

业主大会会议组织者在公示业主委员会委员候选人情况时，应当将业主委员会委员候选人、候补委员候选人的姓名、房号、政治面貌、职业类型等可以法定公开的基本情况进行公示。

本物业管理区域公示地点为： 。

（三）征询意见。公示期间，业主大会会议组织者可以通过召开座谈会等方式听取业主意见并集体讨论。业主对公示事项有异议的，应当在公示期间以书面形式实名向业主大会会议组织者提出，业主大会会议组织者应当自收到异议之日起5日内处理并答复。经核实异议成立的，业主大会会议组织者应当调整会议召开时间，并重新公示。

（四）组织表决。采用以下第 种形式：

1.本物业管理区域已建立业主大会会议电子投票数据库的，业主大会应当采用业主大会会议电子投票系统进行表决。采用业主大会会议电子投票系统进行表决的，业主大会会议表决的投票期限不超过 日。

2.本物业管理区域未建立业主大会会议电子投票数据库的，业主大会可以采用书面征求意见的形式进行表决，采用书面征求意见形式的，业主大会会议表决的投票期限不超过 日。

3.本物业管理区域未建立业主大会会议电子投票数据库的，业主大会可以采用集体讨论的形式进行表决，采用集体讨论形式的，业主大会会议当场表决。

（五）监票计票。

业主大会会议采用集体讨论、书面征求意见形式的，业主大会会议组织者应当邀请不少于五名业主担任监票人、计票人，可以邀请第三方参与监票。业主委员会委员、业主委员会委员候选人及其近亲属不得担任监票人、计票人。监票人、计票人应当签名确认统计的表决结果。

采用集体讨论形式的，业主大会会议组织者应当组织监票人、计票人当场统计选票、表决票。

 采用书面征求意见形式的，通过以下第 种方式回收选票：

1.设立票箱。

2.上门回收。

3.业主通过挂号信回寄。

4. 。

业主大会会议组织者应当于业主大会会议投票期限届满之日起30日内完成选票、表决票的统计。业主委员会应当在表决结果公示前将选票、表决票交由街道办事处或乡镇人民政府临时保管。

（六）公示表决结果。业主大会会议组织者应当自业主大会会议表决结果产生之日起7日内公示表决结果。

采用电子投票和集体讨论形式的，表决结果公示期为15日。

采用书面征求意见形式的，表决结果公示期为30日。

 第十三条 业主大会会议表决事项应当采用记名投票的方式，业主应当明示同意、反对或者弃权的表决意见。以书面征求意见、集体讨论形式投票的，业主应当出示不动产权属证明或者其他证明业主身份的材料，选票、表决票应当由有表决权的业主签名。

任何人不得伪造或者指使他人伪造选票、表决票、业主签名或者书面委托书。业主委员会应当妥善保管业主的选票、表决票和书面委托书，以备查询，保管期限不少于5年。

第十四条 业主大会会议表决结果的公示内容应当包括已投票业主的房号、专有部分面积、表决意见，已投票业主的总人数和专有部分总面积，未投票业主的总人数和专有部分总面积、全体业主表决意见的汇总结果等。

业主大会会议组织者逾期未公示业主大会会议表决结果，或者公示内容不符合本条第一款规定的，业主可以向街道办事处或乡镇人民政府申诉。

第十五条 对业主大会会议表决结果有异议的，异议提出人应当在表决结果公示期间以书面形式实名向街道办事处或乡镇人民政府提出,并出示身份证明、不动产权属证明等相关证明材料。

第三章 业主委员会

 第十六条 业主委员会是业主大会的执行机构，对全体业主负责，接受业主监督，业主委员会依法履行下列职责：

（一）组织召开业主大会会议，执行业主大会的决定和决议；

（二）定期向业主大会报告年度物业管理的实施情况、业主委员会履职情况；

（三）拟订物业服务合同草案，并提交业主大会决定；

（四）根据业主大会决定，与续聘或者选聘的物业服务企业签订物业服务合同，与解聘的物业服务企业进行交接；

（五）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；

（六）监督管理规约的实施；

（七）依照管理规约或者业主大会决定对公共收益的收支情况进行管理，可以依照有关规定以业主委员会名义开立银行账户；

（八）制定重大维修工程方案和紧急维修方案，并监督方案的实施；

（九）监督物业管理区域物业共用部位、共用设施设备的使用；

（十）督促物业服务企业制定并实施突发事件应急预案；

（十一）组织和监督物业专项维修资金的筹集和使用；

（十二）制定档案和印章管理制度，制作和保管会议记录、共有物业档案、会计凭证、会计账簿、财务报表等有关文件及印鉴，并建立相关档案；

（十三）调解因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（十四）配合相关行政管理部门和街道办事处或乡镇人民政府、居（村）民委员会，做好物业管理区域内秩序维护、社区治理和公益宣传等工作，接受相关行政管理部门、街道办事处或乡镇人民政府、居（村）民委员会的指导和监督；

（十五）本议事规则约定的 职责。

 第十七条 业主委员会委员、候补委员应当从符合下列条件的业主中选举产生：

（一）具有完全民事行为能力；

（二）热心公益事业，责任心强，具有较强的公信力和组织能力；

（三）按照有关规定或者约定交纳维修资金以及需业主共同分摊的费用，且未欠交物业服务费；

（四）本人及其近亲属未在为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）遵守法律法规和管理规约，履行业主义务，无损害业主共同利益的行为；

（六）本议事规则约定的 其他条件。

业主大会会议组织者应当审查业主委员会委员候选人的资格条件，不符合前款条件的，不得列入业主委员会委员候选人名单。

第十八条 业主大会会议组织者可以采取街道办事处或者乡镇人民政府推荐、居（村）民委员会或者村民委员会推荐、业主自荐或者联名推荐等方式产生业主委员会委员候选人。

优先推荐符合条件的社区“两委”干部、网格党员骨干、热心党员业主、党员楼栋长为业主委员会成员候选人。鼓励和支持党员业主通过法定程序成为业主委员会委员。

第十九条 业主委员会由 名（五至十五人单数）委员组成（户数一百户以下的,业主委员会可以由三人组成），每届任期不超过5年。业主大会会议选举产生的业主委员会委员人数未达到本款约定人数，但已达到五人的，业主委员会成立；业主委员会应当按照本议事规则约定，组织召开业主大会会议，补选业主委员会委员。业主委员会任期届满当日自行解散，不得继续履行职责。

修改业主大会议事规则约定业主委员会任期的，任期内业主委员会的任期按照修改后的议事规则确定。

业主委员会应当自成立之日起10日内召开首次业主委员会会议，在业主委员会委员中推选产生业主委员会主任和副主任。业主委员会委员的任期与当届业主委员会任期相同，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但得票数达到法定票数的候选人，可以当选业主委员会候补委员，候补委员的任期与业主委员会委员任期相同。候补委员可以列席业主委员会会议，但不享有表决权。

第二十条 业主委员会委员人数低于本议事规则约定的人数时，由候补委员按照得票数从高到低依次递补。

按照前款规定递补后，业主委员会人数未达到本议事规则第二十条第一款规定的最低人数要求的，由居（村）民委员会或者业主委员会（物业管理委员会）组织召开业主大会会议补选。

分期开发的住宅小区符合条件的，可以在分期开发期间成立业主大会，选举产生业主委员会，并为后期开发物业预留业主委员会委员名额。首次业主大会会议应当根据分期开发的物业面积和进度等因素，在业主大会议事规则中明确增补业主委员会委员的办法。

后期开发物业交付使用后，应当增补业主委员会委员。增补后的业主委员会委员总人数不得超过业主大会议事规则规定的最高人数。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。

第二十一条 业主委员会应当于选举（含换届）产生之日起30日内，按照规定向街道办事处或乡镇人民政府备案。

管理规约、业主大会议事规则修改，或者业主委员会委员、候补委员更换的，业主委员会应当自变更之日起15日内向原备案机关办理变更备案。

第二十二条 业主委员会会议由主任或者副主任组织召开。经三分之一以上业主委员会委员提议召开业主委员会会议的，由提议的委员组织召开。

业主委员会会议应当有过半数的委员出席，作出的决定应当经全体委员过半数同意并签字确认。业主委员会应当自作出决定之日起7日内通告全体业主。业主委员会会议的书面记录应当妥善保存，保存时间为5年。

业主委员会召开会议讨论重大事项时，应当邀请居（村）民委员会参加，并接受居（村）民委员会的指导。

 第二十三条 业主委员会应按照业主大会决定的专职工作人员数量和补贴标准，向本物业管理区域业主或社会招聘专职工作人员。

第二十四条 业主委员会应当向全体业主公布下列信息：

（一）业主委员会的委员和专职工作人员的姓名、职务、联系方式等信息；

（二）管理规约、业主大会议事规则；

（三）业主大会和业主委员会的决定；

（四）物业服务合同；

（五）物业专项维修资金筹集、使用情况；

（六）物业共有部分使用和收益情况；

（七）物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况；

（八）业主大会和业主委员会工作经费收支情况；

（九）本议事规则约定 其他信息。

本条第一款规定信息有变更的，业主委员会应当自变更之日起7日内重新公布。

第二十五条 业主委员会的委员、候补委员、专职工作人员应当遵守法律、法规和管理规约、业主大会议事规则，不得有下列行为：

（一）挪用、侵占业主共有财产，未按照规定移交属于业主大会和业主委员会的有关财物；

（二）索取、非法收受建设单位、物业服务企业或者有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；

（四）违反物业服务合同拒不交纳物业服务费；

（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）伪造或者指使他人伪造业主的选票、表决票、书面委托书或者业主签名，冒充业主或者指使他人冒充业主进行电子投票；

（七）未妥善保管会计凭证、会计账簿、财务会计报告等会计资料，伪造、变造、隐匿、故意销毁会计资料或者不按照规定提供、移交会计资料；

（八）未按照本条例规定刻制、使用、移交业主大会或者业主委员会印章；

（九）本议事规则约定的 其他行为。

业主委员会的委员、候补委员当选后应当按照《清远市住宅小区物业管理条例》第二十二条规定签订履职承诺书，承诺遵守法律、法规和管理规约、业主大会议事规则，不得有本条第一款规定的行为。

业主委员会的委员、候补委员有本条第一款规定行为之一的，业主委员会应当自发现之日起10日内召开业主委员会会议，作出中止其委员职务的决定，并提请业主大会会议决定终止其委员职务，但已按本议事规则第二十七条规定自行终止职务的除外。

专职工作人员有本条第一款规定行为之一的，业主委员会应当自发现之日起10日内召开业主委员会会议作出终止其职务的决定，并将决定通告全体业主。

第二十六条 业主委员会委员、候补委员有下列情形之一的，其委员职务自行终止：

（一）因物业转让等原因丧失业主身份的；

（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）任职期间因违反物业管理相关法律法规受到行政处罚的；

（五）本人以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；

（六）本议事规则约定的 其他情形。

业主委员会应当及时将委员、候补委员职务终止情况通告全体业主。

第二十七条 业主委员会任期届满3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但未选举产生新一届业主委员会的，业主可以按照《清远市住宅小区物业管理条例》规定，向街道办事处或乡镇人民政府申请成立物业管理委员会临时代行业主委员会职责。已成立物业管理委员会的，由物业管理委员会组织换届选举业主委员会。

第二十八条 业主委员会应当在停止履行职责之日起3日内将属于业主大会和业主委员会的有关财物、文件资料、印章等全部移交给新一届业主委员会（物业管理委员会）；未成立新一届业主委员会的，全部移交给居（村）民委员会临时保管。

业主委员会委员职务中止或者终止的，应当自职务中止或者终止之日起3日内将其保管的属于业主大会和业主委员会的有关财物、文件资料、印章等移交给业主委员会。

第二十九条 业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理，应当按照管理规约中业主共有资金的约定和有关法律法规等规定执行。

第三十条 业主委员会应当建立工作档案，明确存档负责人。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）维修资金筹集及使用等相关资料；

 （六）业主共有资金筹集及使用等相关资料；

 （七）业主及业主代表名册；

 （八）业主意见及建议；

 （九）政府相关部门下发的文件；

（十）需要保存的 其他资料。

第三十一条 任何单位或者个人不得阻挠业主依法召开业主大会会议或者成立业主委员会。

业主大会、业主委员会应当依法履行职责，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、业主委员会（物业管理委员会）作出的决定违反法律、法规的，在物业所在地的县（市、区）住建部门或者街道办事处、乡镇人民政府，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

业主大会、业主委员会（物业管理委员会）作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院撤销其决定。

业主委员会作出与业主大会决定相抵触的决定的，业主大会有权改变或者撤销业主委员会作出的决定。

第三十二条 业主委员会委员、候补委员、专职工作人员应当遵守物业管理相关法律法规规定和本议事规则的约定，有违反相关规定或者约定行为的，依法承担相应法律责任。

第四章 附 则

第三十三条 业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

尚未依法办理所有权登记，但因买卖、赠与、遗赠、继承、合法建造、人民法院及仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等旨在转移所有权的法律行为已经合法占有该房屋的单位或者个人，在物业管理活动中享有法律、法规规定的业主权利，并承担相应的义务。

第三十四条 本议事规则所称的业主大会会议组织者，是指依法组织召开业主大会会议的机构，包括：业主委员会、物业管理委员会、居（村）民委员会等。

第三十五条 本议事规则所称的专有部分，是指具有构造上、利用上的独立性，能够明确区分、可以排他使用并且能够登记成为特定业主所有权的房屋以及车位、摊位等特定空间。

第三十六条 本议事规则和本议事规则的修订经业主大会会议表决通过后生效。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。

 第三十七条 本议事规则自业主大会于 年 月 日表决通过生效之日起实施。