

_____小区业主大会议事规则（征求意见稿）

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、业主委员会议事活动，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《辽宁省物业管理条例》和住建部《业主大会和业主委员会指导规则》等有关规定，制定本业主大会议事规则。

第二条 业主大会名称：

业主委员会名称：

物业管理区域四至：

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、居民委员会的监督和指导，积极配合居民委员会共同做好社区建设。

第二章 业主大会

第五条 业主大会会议按照《辽宁省物业管理条例》第二十四条规定讨论决定有关事项。

第六条 本物业管理区域内业主人数_____人，房屋总面积_____平方米，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。

第七条 业主大会会议以书面征求意见的方式召开，也可以采用信息化方式。在召开业主大会会议过程中，如业主对表决事项不提出同意、反对、弃权意见的，视为参与表决中的弃权意见。

第八条 召开业主大会会议，业主委员会应于会议召开七日前，将会议时间、议题和议程等在物业管理区域的显著位置进行公告。

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 业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会每半年召开一次定期会议。

有下列情形之一的，业主委员会应组织召开业主大会临时会议：

1. 业主委员会半数以上委员或者百分之二十以上业主提议的；
2. 需要提前解除物业服务合同或者重新选聘物业服务企业的；
3. 发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的。

第十条 业主大会会议按下列程序召开：

1. 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。

2. 发布公告。业主大会召开会议前七日，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内公告栏或单元门口等显著位置进行公告。

3. 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业主意见。

4. 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。

5. 公告决议。业主委员会以书面形式在公告栏或单元门口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。

第十一条 业主委托代理人参加业主大会会议的，应当符合下列约定：

1. 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 20%。

2. 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。

第十二条 利用业主共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有，通过业主大会表决使用。

第三章 业主委员会

第十三条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内持相关资料到街道办事处办理备案，并按照《辽宁省物业管理条例》第三十四条规定履行相关职责。

第十四条 本物业管理区域业主委员会成员为___名，其中：设主

任1名，副主任___名。主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。

业主委员会可以设候补委员2名，候补委员可以列席业主委员会会议，但不具有表决权。

业主委员会每届任期不超过五年，可以连选连任。

第十五条 业主委员会每季度召开一次定期会议，并在以下情形发生时召开临时业主委员会会议：

1. 业主大会决定召开业主委员会会议的；
2. 经三分之一以上业主委员会成员提议；
3. 业主委员会主任认为有必要的。

第十六条 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成员出席，作出决定必须经全体成员过半数同意，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。

第十七条 业主委员会应当于会议召开七日前，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，应当有参会成员的签字确认，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。

第十八条 业主委员会成员（含主任、副主任）缺员，由候补委员递补，递补后仍不足5人，业主委员会应当组织召开业主大会会议补选业主委员会成员。

业主委员会成员不足二分之一的，由街道办事处组织召开业主大

会会议重新选举业主委员会。

第十九条 业主委员会成员不得有《辽宁省物业管理条例》第三十七条规定的禁止行为。

第二十条 业主委员会成员有下列情形之一的，其资格自行终止：

- （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）法律、法规规定的其他情形。

第二十一条 业主委员会成员资格终止，由候补委员依次递补。业主委员会应当及时将业主委员会成员终止和候补委员递补的情况在物业管理区域内显著位置公告。

资格终止的业主委员会成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。

第二十二条 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、管理和使用印章。

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。

第二十三条 业主委员会应当制定年度工作计划，并予以实施。同时接受街道办事处和社区居委员会的指导监督。

第二十四条 业委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:

1. 业主大会会议、业主委员会会议的记录;
2. 业主大会、业主委员会的决定;
3. 业主大会议事规则、管理规约、物业服务合同;
4. 业主委员会选举及备案资料;
5. 物业专项维修资金筹集及使用相关资料;
6. 业主名册和房屋信息;
7. 业主意见及建议;
8. 政府相关部门下发的文件;
9. 其他需要保存的资料。

第二十五条 业主委员会的工作经费主要来源于共有部分产生的收入,并建立公共账户,不得以个人名义进行存储和管理。具体使用额度由业主委员会提出预算,经业主大会表决通过后执行。

经费收支帐目由_____代为管理,每半年在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,公布时间不少于七天。

第二十六条 业主委员会的办公用房在物业服务用房中调剂解决,具体位置在:_____。

第二十七条 业主大会可以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共有部分产生的收入中列支。

第二十八条 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。

第二十九条 物业管理区域内发生违法违规行为时，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，直至向人民法院提起诉讼。

第三十条 业主委员会任期届满六十日前，应当召开业主大会会议，完成换届选举；逾期未完成的，街道办事处或者乡镇人民政府应当组织完成。

业主委员会应当自新一届业主委员会履职之日起十日内，将其保管的档案资料、印章及业主共有的其他财物予以移交。拒不移交的，新一届业主委员会可以请求街道办事处或者乡镇人民政府督促其移交；必要时，由公安机关依法给予协助。

业主委员会委员任期内资格终止的，应当自终止之日起三日内移交其保管的前款规定的财物。

第四章 附 则

第三十一条 本议事规则未尽事项由业主大会补充，业主大会通过补充的内容为本议事规则的组成部分。

第三十二条 本议事规则经业主大会通过后，于____年__月__日生效。