

# 四川省住房和城乡建设厅文件

川建房发〔2022〕147号

---

## 四川省住房和城乡建设厅印发 《业主大会议事规则（示范文本）》的通知

各市（州）住房和城乡建设主管部门：

现将《业主大会议事规则（示范文本）》印发给你们，请结合实际参考使用。实际使用过程中若有意见建议，请及时向我厅反馈。

四川省住房和城乡建设厅

2022年7月5日



# 业主大会议事规则（示范文本）

\_\_\_\_\_（物业服务区域）业主大会（盖章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

# 使用 说 明

1.本业主大会议事规则（以下简称规则）文本为示范文本，仅供业主委员会或业主大会会议筹备组拟定本物业服务区域规则（草案）时使用。

2.本示范文本中相关条款后有空白行，供业主自行约定或补充约定，业主委员会或业主大会会议筹备组可根据物业服务区域的具体情况对本示范文本的条款内容进行选择、修改、增补或删减。业主大会会议筹备组、业主委员会提交的规则（草案）内容与示范文本内容不一致的，应当在提请业主大会会议表决前以醒目方式将不一致的内容进行公示和说明。

3.业主委员会应当持业主大会通过的规则向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）备案。备案的规则内容与示范文本内容不一致的，业主委员会应当在备案时作出书面说明。

4.本规则由业主委员会监督实施，业主委员会应当在物业服务区域显著位置和通过互联网方式进行公示并存档。

5.业主发现在业主议事活动中有违反本规则的行为，可以向街道办事处（乡镇人民政府）反映，街道办事处（乡镇人民政府）依法及时处理。

7.本规则对全体业主具有约束力。

8.物业的所有权发生变更时，业主对本规则效力给予新的物业继受人。

# \_\_\_\_\_业主大会议事规则

(名称与管理规约中物业名称一致)

(示范文本)

## 第一章 总则

### 第一条 (制定依据)

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》等相关法律法规的规定，制定本业主大会议事规则（以下简称本规则）。

### 第二条 (业主大会名称及其执行机构用房)

业主大会名称：\_\_\_\_\_

业主委员会用房座落：\_\_\_\_\_

### 第三条 (业主大会宗旨)

本业主大会代表和维护本物业服务区域内全体业主在物业管理中的合法权益，依法、依本物业服务区域管理规约和本规则约定履行相应的职责。

### 第四条 (与相关部门和居(村)民委员会等的关系)

本物业服务区域业主议事活动服从相关基层党组织领导，配合党组织活动，接受所在地街道办事处(乡镇人民政府)以及居

(村)民委员会的监督指导和协助,依法履行职责,规范运作。

业主大会、业主委员会应积极配合公安机关,与居(村)民委员会相互协作,共同做好维护物业服务区域内的社会治安等相关工作。

在物业服务区域内,业主大会、业主委员会应积极配合物业所在地居(村)民委员会依法履行自治管理职责,支持居(村)民委员会开展工作。

业主委员会组织召开业主大会会议或业主大会临时会议时,应在会议召开前10天主动向所在地街道办事处(乡镇人民政府)和基层党组织报告会议事项,认真听取意见并接受指导、监督,会议召开时应邀请街道办事处(乡镇人民政府)派人参与指导、监督,并及时将会议决定书面报告街道办事处(乡镇人民政府)和基层党组织。业主委员会会议召开前1天,应该主动向所在地居(村)民委员会报告会议事项,认真听取意见并接受指导和监督,会议召开时应邀请居(村)民委员会派人参与指导、监督,并及时将会议决定书面报告居(村)民委员会。

业主委员会在日常运作中遇到矛盾纠纷时,由物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会进行协调解决。

## 第二章 业主大会

### 第五条(业主大会的组成和设立)

本物业服务区域成立一个业主大会,由本物业服务区域内全

体业主组成。

业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则并选举产生业主委员会之日起设立。

#### 第六条（业主大会设立备案）

业主大会依法设立后，业主委员会应当在业主大会设立之日起30日内依法向物业所在地的街道办事处、乡（镇）人民政府备案，备案资料应包含业主大会设立和业主委员会选举的情况、业主大会表决通过的管理规约、业主大会议事规则、业主大会决定的其他重大事项。

业主大会设立备案后，业主委员会应当将备案情况以及本届业主委员会成员、候补委员的姓名、联系电话和成员分工情况等在本物业服务区域内公示。

#### 第七条（业主大会议事内容）

- （一）制定、修改管理规约、业主大会议事规则；
- （二）决定选聘物业服务企业或者其他管理人的方案（包括选聘方式、具体实施者）及解聘物业服务企业或者其他管理人；
- （三）决定物业服务合同的主要内容；
- （四）决定物业服务费用的调整；
- （五）决定建筑物及其附属设施维修资金使用、筹集、续筹方案，并监督实施；
- （六）选举、更换、罢免业主委员会成员；
- （七）决定业主委员会的工作权限和工作经费；

(八)审查业主委员会和物业服务企业或者其他管理人的工作报告；

(九)决定本物业服务区域内物业共有部分的经营、收益等方案；

(十)决定本物业服务区域内物业共有部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

(十一)决定利用物业共有部分停放机动车的车位设置、管理、收费等事项；

(十二)监督物业共有部分的使用与维护，督促业主、使用人遵守管理规约；

(十三)改建、重建建筑物及其附属设施；

(十四)改变和撤销业主小组作出的与业主大会决定有抵触的决定；

(十五)决定本物业服务区域的划分、调整；

(十六)在物业服务区域公共空间安装个人身份和生物特征识别设备；

(十七)实施自行管理；

(十八)设立业主代表大会以及确定其职责；

(十九)决定本物业服务区域内全体业主诉讼事宜；

(二十)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

第八条(业主大会决定)

业主大会决议采用民主集中制，少数服从多数的原则，表决事项具体业主人数和面积、表决程序等要求按照法律、法规的规定执行；业主大会会议依法通过表决形成的决议、作出的决定，对本物业服务区域内的全体业主具有约束力，业主必须共同遵守，有异议的，不影响效力及执行。持不同意见的业主不得抵制业主大会决定的贯彻执行，不得干扰业主大会的正常工作。

业主大会应尊重物业服务人的合法权益，涉及到物业服务人的决定，应就有关事项进行事前协商。

业主大会应依法履行职责，不得作出违反法律、法规的决定，不得作出与物业管理无关的决定，并不得从事与本物业服务区域内物业管理无关的活动。

业主大会形成的决议、作出的决定违反法律法规的，业主可以向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）投诉、举报，街道办事处（乡镇人民政府）依法处理；业主大会形成的决议、作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以依法请求人民法院予以撤销。

#### 第九条（业主大会会议召开及表决形式）

业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；业主表决可以采用纸质书面投票表决，业可以采用业主电子投票表决系统，具体会议召开和表决形式由业主委员会确定，但应当符合法律法规的规定。

#### 第十条(集体讨论议事的方式)



采用集体讨论形式议事的,本业主大会选择以下第种方式:

- (一) 由全体业主参加业主大会会议;
- (二) 由业主推选业主代表参加业主大会会议。

推选业主代表参加业主大会会议的, 业主代表产生方式如下:

以幢、单元、楼层为单位, 由该幢、单元、楼层业主设立业主小组, 从业主小组中推选一名业主, 作为业主代表; 推选业主代表以第种方式产生

- 1. 以每幢楼为单位, 推选产生一名代表;
- 2. 以每单元为单位, 推选产生一名代表;
- 3. 以每楼层为单位, 推选产生一名代表;
- 4. \_\_\_\_\_。

#### 第十一条 (业主小组的职责及议事程序)

本物业服务区域内以幢、单元为单位设立业主小组的, 业主小组由该幢、单元的全体业主组成。业主小组履行下列职责:

- (一) 讨论业主大会拟讨论的事项;
- (二) 推选业主代表出席业主大会会议, 表达本小组业主的意愿;
- (三) 讨论、决定本幢、本单元物业共有部分的经营、收益分配及维修等事项。

业主小组通过召开业主小组会议履行上述职责。业主小组会议的召集人由该小组业主推选的业主代表担任, 会议议事程序参

照本规则中业主大会会议程序执行。

业主小组依法履行上述职责作出的决定，应当及时告知相关业主和业主委员会。业主委员会认为业主小组决定的事项，与业主大会作出的决定有抵触的，应当就此及时召开业主大会临时会议予以讨论，并作出决定。

#### 第十二条（业主代表的职责）

业主代表应当在参加业主大会会议3日前，就业主大会拟讨论的事项书面征求所代表业主的意见；并将业主大会会议凡需投票表决的事项，业主赞同、反对及弃权的表决票经本人签字后，在业主大会会议投票时如实反映。

业主代表应当与所代表业主保持定期主动向业主通报相关事项，听取并向业主大会反映所代表业主的意见和建议。

#### 第十三条（表决票的送达并被接收）

鉴于本物业服务区域的实际情况，各业主同意属下列情形之一的，均为表决票已送达并被接收：

（一）当面领取或送达，并由业主或与其同居住本物业服务区域内专有部分的使用人签收，专有部分使用人签收视为业主签收；

（二）按照业主提供的联系地址、通讯方式邮寄送达；

（三）以电话、短信、QQ、邮件、微信等方式进行告知，业主接收并确认；

属前款第（二）（三）项的，应当由本物业服务区域内两人

以上的业主或者物业所在地居（村）民委员会证明，并在本物业服务区域内公告已送达情况。

表决票按上述约定送达全体业主。

#### 第十四条（业主大会会议表决形式）

本业主大会会议采用以下第\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_种形式进行表决：

（一）设投票箱：在本物业服务区域内设投票箱，投票箱设置应符合《四川省业主大会和业主委员会指导规则》规定。投票期间，由业主或业主代表自行将业主意见投入投票箱内，经业主委员会、换届小组在监票人或\_\_\_\_\_（物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会、公证机构）的监督下统计汇总，并公布表决结果。

（二）专人送达、回收意见：由业主委员会、换届小组组织有关人员逐户派发、回收业主意见，经业主委员会、换届小组在监票人或\_\_\_\_\_（物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会、公证机构）的监督下统计汇总，并公布表决结果。

（三）业主通过提供给开发建设单位或物业服务人、业主委员会的电子邮箱地址向表决专用电子邮箱发送电子邮件，表达意愿；经业主委员会、换届小组在监票人或\_\_\_\_\_（物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会、公证机构）的监督下统计汇总，并公布表决结果。

(四) 业主通过电子投票表决系统投票表决。

(五) \_\_\_\_\_。

已送达的表决票并被接收的以及投票期间已经登陆电子投票表决系统的，业主在规定的投票表决时限届满后（未延期或者延期表决时限届满）不反馈意见的，视为参与，计入弃权。

第十五条（业主大会会议与会业主的计算）

业主大会会议采用集体讨论形式召开的，与会业主数以实到业主以及业主采取委托代理方式的代理人实到计算。

业主大会会议采用书面征求意见和电子投票表决的，与会参与的业主数以表决票送达签收和投票期间已经登陆电子投票表决系统的业主计算。

第十六条（业主大会定期会议）

业主大会每年召开一次定期会议，召开时间为\_\_\_\_\_，由业主委员会负责召集。

业主委员会在业主大会定期会议召开 30 日前，应当就有关物业管理工作征询业主意见，并对业主提出的意见、建议等，由业主委员会会议审议，形成议案提交业主大会会议决定。

业主大会定期会议由业主委员会负责召集，并应当在会议召开 15 日前，将会议的时间、地点、内容等主要事项以书面形式向物业服务区域内全体业主公告。

业主大会定期会议就业主委员会提交的议案征求全体业主意见并表决通过，作出业主大会决定。

业主大会定期会议表决议题应与业主委员会提交议案相一致。

### 第十七条（业主大会临时会议）

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）专有部分面积占比百分之二十以上的业主或者人数占比百分之二十以上的业主提议；

（二）发生重大事故或紧急事件，需要及时处理的；

（三）业主委员会成员缺额人数超过成员总数 50%的，或者业主委员会主任、副主任全部辞职、离任；

（四）业主小组决定的事项，与业主大会作出的决定有抵触的；

（五）\_\_\_\_\_。

属本条第一款第一项情形的，应符合下列条件 1、有明确发起人；2、提议事项明确，属于业主大会议事范围；3、提议人有不动产权属证书复印件。业主委员会接到提议书面申请后应对所提供的议题进行分析、研究，认为有必要核实的可以对签名的真实性和有效性等进行核实。业主委员会应当在收到业主提议之日起 7 日内召开业主委员会会议，讨论决定是否召开业主大会临时会议；决定不召开的，应说明事实、理由和依据，并在本物业服务区域内书面公告。逾期未作出决定的，视作决定召开业主大会临时会议。业主委员会对业主的提议经业主委员会会议讨论形

成议题，并应当在作出召开业主大会临时会议决定之日起 30 日内（未作出决定的在收到提议之日起 45 日内）召开业主大会临时会议，就提议事项征求全体业主意见并表决通过，作出业主大会决定。业主大会临时会议表决议题应与提交议题相一致。

属本条第一款第二项情形的，业主委员会应当在事件发生之日起日内召开业主大会临时会议，就重大事故或紧急事件的处理方案征求全体业主意见并表决通过，作出业主大会决定。

属本条第一款第三项情形的，业主委员会应当在委员缺额人数超过成员总数 50% 或者业主委员会主任、副主任全部辞职、离任之日起日内召开业主大会临时会议，就业主委员会成员、主任、副主任的缺额补选事项征求全体业主意见并表决通过，作出业主大会决定。

属本条第一款第四项情形的，业主委员会应当在业主小组决定作出之日起日内召开业主大会临时会议，就业主小组决定与业主大会决定有抵触的事项征求全体业主意见并表决通过，作出业主大会决定。

属第一款第五项情形的，\_\_\_\_\_。

业主提出罢免业主委员会成员要求召开业主大会临时会议，遵照《四川省物业管理条例》罢免业主委员会成员的相关规定。

#### 第十八条（召开业主大会会议的程序）

业主大会会议按下列程序召开：

### （一）会议筹备工作（审议议案）

业主委员会做好开会前的准备工作。根据业主、业主代表的提议、意见、建议，经业主委员会会议审议后，草拟议案、制定征询意见表或表决票、核实业主情况。

### （二）发布公告

业主大会会议召开前 15 日，由业主委员会将会议的时间、地点、内容等主要事项以书面形式向物业服务区域内全体业主公告。发生重大事故或紧急事件等，需要及时处理的，也要及时通知和公告，并同时告知街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会。

公告包括以下内容：1.会议形式；2.会议日期、地点；3.提交会议审议的事项；4.会务常设联系人姓名、联系电话；5.其他需公告的事项。

### （三）投票表决或征询意见（决定事项）

采用集体讨论形式决定事项的，由参加会议的业主或业主代表就业主大会会议需要决议的事项逐一进行投票表决。

采用书面征求意见形式决定事项的，由业主委员会发放征询意见表或表决票，将业主大会议事内容书面征询物业服务区域内业主意见或由业主投票表决。

### （四）回收统计意见（形成决议、作出决定）

业主委员会根据本规则第十四条的约定回收业主意见，进行意见汇总或者票数统计，形成业主大会会议决议。

回收业主意见，并在投票结束后，业主委员会应采取公开验票方式，由唱票、计票人员在监票人员或物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会、公证机构的监督下，认真核对、计算票数，当场公布投票统计结果，并依据有关规定对投票结果的合法性、有效性以及决议的执行和处理等作出说明。

业主委员会根据征询意见或投票统计结果形成业主大会会议决议、作出业主大会决定。

形成决议、作出决定由唱票、计票和监票人作出记录。

监票、计票、唱票人员应当由非业主委员会成员（包括成员候选人）的其他业主担任。

#### （五）通报业主大会议事决定

业主委员会应当在业主大会的决定作出之日起3日内以书面形式在物业服务区域内公告业主大会决定，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；业主大会会议决定的议事文件由业主委员会发布或签署，并由出席会议的业主委员会成员签字并加盖业主大会印章后存档。

召开业主大会会议时，涉及业主共同利益重大事项的，应当邀请物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会的人员列席。

业主委员会不依法、以本规则召开业主大会会议的，业主可请求物业所在地街道办事处、（乡镇人民政府）组织召开业主大



会会议。

#### 第十九条（业主投票权的确定）

业主身份以及专有部分面积的确定以及业主在业主大会会议上的投票权，按照法律、法规和《四川省业主大会和业主委员会指导规则》规定执行。

专有部分的车位(车库)面积计入业主专有房屋投票面积(不包括车位、车库)，专有部分的车位(库)不计入投票人数。业主专有部分房屋转让后，在物业服务区域仅保留车位的，不计入投票面积。

#### 第二十条（业主、业主代表的代理）

业主可以委托代理人参加业主大会会议、业主小组会议，代理人应当持业主书面委托书并根据委托内容进行投票表决。

业主委托代理人参加业主大会会议、业主小组会议的，应符合下列约定：

（一）业主是自然人的，可以书面委托物业服务区域内的其他业主或者\_\_\_\_\_参加；业主为无完全民事行为能力人、限制民事行为能力人的，由其法定代理人参加业主大会会议、业主小组会议，行使投票权。

（二）业主为法人的，由其法定代表人或书面委托代理人参加业主大会会议、业主小组会议或者业主委员会会议。

（三）业主是其他组织的，由其负责人或书面委托代理人参加业主大会会议、业主小组会议或者业主委员会会议。

业主代表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:

(一) \_\_\_\_\_ ;

(二) \_\_\_\_\_。

#### 第二十一条 (提议再次召开业主大会会议的限制)

业主大会对所提议案已经作出决定的,业主表决决定之日起在6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,但经专有部分面积占比百分之二十以上的业主且人数占比百分之二十以上的业主联名申请召开的除外。

#### 第二十二条 (物业服务人的选聘)

业主委员会根据业主共同决定通过招投标方式选聘物业服务人的,应当在街道办事处(乡镇人民政府)或者县(市、区)人民政府住房城乡建设主管部门监督指导下进行;未产生业主委员会的,经业主共同决定,可以委托街道办事处(乡镇人民政府)或者县(市、区)人民政府住房城乡建设主管部门组织公开招投标选聘物业服务人。采用招标投标方式选聘物业服务人应当遵循省住房城乡建设主管部门制定的物业服务招标投标办法的规定。

业主大会选聘物业服务人之前,应当召开业主大会会议,对选聘方式、具体实施者、物业服务合同的主要内容等进行表决。

召开业主大会会议之前,业主委员会应通过业主代表会议、征询意见表等方式听取业主对物业服务和物业服务人选聘的意见和要求,并结合本物业服务区域规模、实施物业服务的客观需

要等制定具体选聘方案和草拟物业服务合同。选聘方案（选聘方式、具体实施者）和物业服务合同中涉及的物业服务事项、物业服务质量及费用标准、合同期限、违约责任等主要内容应当在召开业主大会会议 15 日前以书面形式在物业服务区域内公告。

业主委员会应当按照本规则第十八条的约定，将选聘方案（选聘方式、具体实施者）和物业服务合同中涉及的物业服务事项、物业服务质量及费用标准、合同期限、违约责任等主要内容提交业主大会会议表决，作出业主大会决定，并在物业服务区域内公告。

#### 第二十三条（物业服务合同签订）

业主委员会应当在业主大会依法、依管理规约和本规则约定选聘了物业服务人之日起 30 日内，代表业主与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同，并加盖业主大会印章。

物业服务合同签订后，业主委员会应当将物业服务合同主要内容（物业服务事项、物业服务质量及费用标准、合同期限、违约责任等）在本物业服务区域内公告，接受业主的监督、查询。

物业服务合同效力不随物业所有权的变化而丧失。

#### 第二十四条（共有部分经营与收益分配）

利用物业共有部分进行经营的，应当符合法律、法规规定和本物业服务区域管理规约的约定，并经业主大会或者相关业主共同决定后，由业主委员会按照业主大会或者相关业主的决定，代表业主与经营单位签订有关协议。

共有部分经营所得收益按照本物业服务区域管理规约的有关约定进行使用、分配。共有部分经营所得收益的财务管理由本物业服务区域业主委员会工作规则依法约定。

#### 第二十五条（维修资金的使用、续筹）

建筑物及其附属设施维修资金的使用、续筹方案由业主大会依法决定。业主应当按照相关规定和本物业服务区域管理规约的约定缴存、使用、续筹本物业服务区域内建筑物及其附属设施维修资金。

#### 第二十六条（印章的使用管理）

业主大会印章、业主委员会印章由业主委员会指定专人保管，并按相关规定和本物业服务区域业主委员会工作规则中的相关约定使用管理。

#### 第二十七条（档案资料管理）

业主大会档案资料由业主委员会指定专人保管，并按相关规定和本物业服务区域业主委员会工作规则中的相关约定管理。

#### 第二十八条（业主大会解散）

因物业服务区域发生变更等原因导致业主大会解散的，在解散前，业主大会、业主委员会应在物业所在地的区（市）县住房城乡建设主管部门、街道办事处、乡（镇）人民政府指导监督下，做好业主共有财产清算工作。

业主大会解散前，业主共有财产清算结束后 30 日内，业主委员会应按规定向有关部门办理业主大会注销、业主大会和业主

委员会印章注销等手续,并将保管的其他档案资料移交当地街道办事处、乡(镇)人民政府。

### 第三章 业主委员会

#### 第二十九条(业主委员会组成与任期)

业主委员会是业主大会的执行机构,由业主大会会议选举产生,向业主大会负责并报告工作,受业主、业主大会监督。

业主委员会设成员\_\_\_\_\_名,候补委员\_\_\_\_\_名,其中业主委员会主任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,委员可以连选连任。

业主委员会的每名成员具有同等表决权。

业主委员会成员应当定期参加当地街道办事处(乡镇人民政府)、住房城乡建设主管部门组织的教育培训,并接受其监督指导。

业主委员会及其成员的职责、业主委员会的工作事项、业主委员会的决定等,由业主委员会工作规则依法约定。

#### 第三十条(业主委员会成员条件)

业主委员会成员应当是本物业服务区域内自然人业主或者法人业主授权的自然人代表,符合法律法规规定的条件,并应符合下列条件:

(一)年龄在65岁以下,具有完全民事行为能力;

(二) 具有大专以上学历，具有良好的个人信用；

(三) 遵守国家有关法律、法规；遵守业主大会议事规则、管理规约，模范履行业主义务；

(四) 身体健康，遵纪守法，热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有较强的社会公信力；

(五) 具有一定语言文字交往及组织能力；

(六) 具备必要的工作时间；

(七) 书面承诺积极、及时、全面履行工作职责，并在成为业主委员会候选人时参加区（市）县住房城乡建设主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）主办的物业管理培训；

(八) \_\_\_\_\_。

有下列情形之一的，不得担任业主委员会成员：

(一) 被人民法院纳入失信被执行人名单的；

(二) 在物业管理活动中，违反相关法律、法规受到行政处罚或者被追究刑事责任的；

(三) 本人、配偶以及本人和配偶的近亲属在本物业服务区域的物业服务人任职的；

(四) 法律、法规规定或者业主大会议事规则约定其他不宜担任业主委员会成员的情形。

第三十一条（业主委员会候补委员）

业主大会会议选举产生业主委员会候补委员\_\_名（候补委员

不超过业主委员会成员人数的一半)。

候补委员的选举产生规则、任职资格和职务终止规则与正式委员相同。

业主委员会因成员辞职等原因缺额,可以从候补委员中按候补成员选举得票高低排序自动递补,并在本物业服务区域内公告。

### 第三十二条(业主委员会成员的缺额补选)

业主委员会成员缺额时,由候补委员按照得票顺序自动补足。候补人员名额用完,缺额人数仍超过委员总数40%的,业主委员会应在30日内召开业主大会会议,完成业主委员会成员、候补委员的补选工作。业主委员会成员、候补委员补足后,应在物业服务区域内公示补选结果。

业主委员会逾期不组织补选的,街道办事处(乡镇人民政府)认为有必要的,由物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)根据业主的请求召开业主大会会议,依法、依约补选业主委员会成员。

### 第三十三条(业主委员会成员集体辞职)

业主委员会成员集体辞职的,由物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)召开业主大会会议,选举产生新一届业主委员会。

### 第三十四条(业主委员会成员变更)

经专有部分面积占比百分之二十以上的业主且人数占比百分之二十以上的业主联名,可以向业主委员会提出罢免业主委员会部分成员的书面建议,业主委员会应当自收到罢免建议之日起

三十日内提请业主大会表决。业主委员会未按时提请业主大会表决的,提出罢免建议的业主可以请求街道办事处(乡镇人民政府)责令限期召开业主大会会议;逾期未召开的,由街道办事处(乡镇人民政府)组织召开。

### 第三十五条(业主委员会成员的资格终止)

业主委员会成员有下列情形之一的,其委员资格自行终止:

- (一)不再是本物业服务区域的业主的;
- (二)单位业主终止其代表资格的;
- (三)被依法追究刑事责任或者被人民法院纳入失信被执行人名单的;
- (四)有本法律法规规定业主委员会成员的禁止性行为之一且受到行政处罚的;
- (五)本人、配偶以及本人和配偶的近亲属在本物业服务区域的物业服务人任职的;
- (六)以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职之日起满三十日的。

(七)法律、法规规定的其他情形。

业主委员会成员有下列情形之一的,由业主大会决定是否终止其成员资格:

- (一)拒不履行成员职责;
- (二)业主委员会半数以上成员或者经专有部分面积占比百分之二十以上的业主且人数占比百分之二十以上业主提议撤销



其成员资格：

（三）任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等侵害他人合法权益；

（四）无故未参加街道办事处（乡镇人民政府）或住房城乡建设主管部门培训及考试的；

（五）因街道办事处（乡镇人民政府）对物业服务区域共有资金使用和收支情况的检查被通报的，或者因其他履职工作有两次（含）以上被街道办事处（乡镇人民政府）或住房城乡建设主管部门通报批评的；

（六）无故连续缺席业主委员会会议三次以上的（含三次）；

（七）存在本物业服务区域业主委员会工作规则约定的禁止行为；

（八）因其他原因不适合继续享有委员资格的。

业主委员会应当在业主委员会成员资格终止之日起七日内，将有关情况在物业服务区域显著位置公示。资格终止的业主委员会成员应当在终止之日起七日内向业主委员会移交由其保管的文件资料及财物。

### 第三十六条（业主委员会换届选举）

业主委员会应当在距任期届满三个月前书面报告街道办事处（乡镇人民政府），在街道办事处（乡镇人民政府）指导下，由业主委员会成员、业主代表组成换届小组，召开业主大会会议进行换届选举，并做好以下换届选举筹备工作：

(一) 起草本届业主委员会工作情况的报告；  
(二) 确定业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；  
(三) 确认业主身份，确定业主在业主大会会议上的投票权数；

(四) 将业主委员会成员候选人的照片、姓名、性别、学历、政治面貌、工作单位、职业等在本物业服务区域内公示；

(五) 做好召开业主大会会议的其他准备工作。

业主委员会未按期报告并组建换届小组的，经街道办事处（乡镇人民政府）发出换届通知书督促其履行职责后仍未组织换届。或者业主委员会任期届满未组建换届小组的，街道办事处（乡镇人民政府）参照法律法规关于首次业主大会会议筹备组的规定组建换届小组。业主委员会阻碍、拒绝换届的，作出的相关决议无效。

新一届业主委员会产生之日起十日内，上一届业主委员会应当在街道办事处（乡镇人民政府）监督下将其保管的有关凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主共有的财物，移交给新一届业主委员会。拒不移交的，新一届业主委员会可以请求街道办事处（乡镇人民政府）责令移交。有侵占公共财物、隐匿会计账簿等违法行为的，由公安机关依法调查、处理。

业主委员会任期届满，换届未产生新一届业主委员会的，原业主委员会应当向街道办事处（乡镇人民政府）指定单位移交前款资料，由指定单位代为保管。

### 第三十七条（业主委员会成员候选人的产生）

换届小组应当根据本物业服务区域规模及业主委员会成员的代表性、广泛性和专有部分的比例，确定委员和委员候选人的分布和人数。

业主委员会成员实行差额选举，其差额比例不得低于 20%；业主委员会成员候选人采用下列\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_方式产生：

1.换届小组直接听取业主意见，经汇总后提出业主委员会成员候选人名单；

2.换届小组组织报名参选业主委员会成员的业主互相推选，根据推选得票排名情况，提出业主委员会成员候选人名单。

3.上一届业主委员会提名推荐业主委员会成员候选人；

4.5%以上的业主联名推荐业主委员会成员候选人；

5.\_\_\_\_\_。

### 第三十八条（业主委员会工作经费）

业主委员会工作经费用于下列开支：

（一）业主大会、业主委员会会议开支，计\_\_\_\_\_元/年；

（二）必要的日常办公等费用，计\_\_\_\_\_元/月；

（三）有关人员津贴，共计费用\_\_\_\_\_元/月，具体支付

对象如下：

1.\_\_\_\_\_，费用\_\_\_\_\_；

2.\_\_\_\_\_，费用\_\_\_\_\_；

3.\_\_\_\_\_，费用\_\_\_\_\_。

业主委员会开展工作的经费，不得向物业服务人摊派，其工作经费来源，采用下列第种筹集方式：

（一）业主每月按每平方米建筑面积支付\_\_\_\_\_元；

（二）全体业主物业共有部分经营所得收益的\_\_\_\_\_%，  
合计\_\_\_\_\_元；

（三）业主自愿捐赠；

（四）\_\_\_\_\_。

业主委员会工作经费归全体业主共有，按照本物业服务区域业主委员会工作规则的相关约定进行财务管理。并由第三方机构进行年度审计，经费收支账目每季度在物业服务区域内公开栏中公布一次，每次公布时间不少于30日；同时应在业主委员会办公地点设立信息查询台，公布业主委员会工作经费明细，自觉接受业主大会、业主的监督。

#### 第四章 附则

##### 第三十九条（规则的生效）

本规则自首次业主大会会议表决通过之日（\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日）起生效。

##### 第四十条（规则修改与补充）

业主大会会议表决通过的有关本规则的决定均是本规则的组成部分；本规则的修订经业主大会会议表决通过；本规则未尽事项由业主大会会议补充。

#### 第四十一条（规则备案）

制定和修改的业主大会议事规则，按规定报送物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）备案。

#### 第四十二条（规则保存与执有）

本规则业主各执 1 份，业主委员会保存 3 份，物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会各 1 份。

附件：业主大会议事规则补充约定

四川省\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_区（市）\_\_\_\_\_县

\_\_\_\_\_（物业名称）业主大会（盖章）

年 月 日

附件

## 业主大会议事规则补充约定