**中山火炬开发区关于物业管理区域内**

**业主委员会、业主大会会议规程指引**

**（征求意见稿）**

为规范中山火炬开发区业主大会会议、业主委员会会议的流程以及业主委员会的职责，维护业主的合法权益，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》、《业主大会和业主委员会指导规则》、《中山市成立业主大会和选举业主委员会程序指引（试行）》等法律、法规、规章以及规范性文件的规定，制定本指引。

第一条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定由业主委员会组织召开。

有下列情况之一的，业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议:

(一)经专有部分占建筑物总面积20%以上且占总人数20%以上业主提议的；

(二)发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；

(三)业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情况。

召开业主大会会议，应当于会议召开十五日前将会议时间、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。

住宅小区的业主大会会议，应当同时告知相关的居民委员会。

业主委员会应当做好业主大会会议记录。

业主委员会未按业主大会议事规则的规定组织召开业主大会定期会议，或者发生应当召开业主大会临时会议的情况，业主委员会不履行组织召开会议职责的，区住建局可以责令业主委员会限期召开；逾期仍不召开的，可以由物业所在地的居民委员会在区住建局的指导和监督下组织召开。

第二条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，书面征求意见的形式或中山市物业管理平台电子投票的形式；但是，应当有符合法律规定的业主参加方有效。

第三条 业主大会会议表决采用记名投票方式。凡签领表决票的业主均为参与表决的业主，计入参与表决的户数并计入参与表决的面积数。表决意见分为同意、反对及弃权三种形式，并应由业主本人签名确认并注明物业座落，签领选票但最终未投票的业主视为弃权票。业主大会投票开始后，业主委员会不得采取任何形式进行拉票或实施其他影响业主的投票结果的行为。

业主因故不能参加业主大会会议的，可以委托代理人参加业主大会会议，并应当出具书面委托书，载明委托事项、委托权限及期限，以及提供业主有效房产证明及身份证复印件。

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投票权。

任何人不得伪造业主选票、表决票、业主签名或者书面委托书。选票、表决票和书面委托书应当妥善保管，以备查询。

第四条 面积和业主人数按照下列方式确定:

（一）专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算。

建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

(二)业主人数，建设单位已经出售的专有部分的业主人数，一户按一人计算；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，按一人计算。总人数，按照两者之和计算。

(三)一个专有部分有两个以上所有权人的，应当推选一人行使表决权，但共有人所代表的业主人数为一人。

第五条 召开业主大会采用投票形式表决的，按照以下规定进行:

(一)业主大会会议采用集体讨论(投票表决)的形式，按照以下程序进行:

1、业主委员会核实到会业主身份，发放征求意见书(选票)。

2、按照会议议程集体讨论后进行表决或者选举。

3、回收征求意见书(选票)。

4、现场公开计票，公布业主大会会议结果。

5、公告业主大会会议结果。

(二)业主大会会议采用书面征求意见的形式的，按照以下程序进行:

1、发放征求意见书(选票)

区住建局会同居民委员会对征求意见书(选票)发放进行指导、协助、监督。业主委员会可将征求意见书(选票)送达给业主，业主也可自行领取征求意见书(选票)。投票表决期间业主不在物业管理区域内居住的，可通过邮寄或其他有效方式将选票送达，无法送达的，应当在物业管理区域的显著位置公告征求意见书(选票)。

2、组织投票

设置固定投票箱并用封条进行封箱，业主在规定的时间内将征求意见书(选票)填好并投入票箱。

3、回收统计意见

投票结束后，应采取公开验票方式，由唱票、计票人员在监票人员、区住建局、居民委员会的监督下，认真核对、计算票数，并经相关人员签名确认。

4、公告业主大会会议结果

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，以书面形式在本物业管理区域内的显著位置公告征询意见或投票统计结果，公告时间不得少于三十日，公告应当由物业所在地的居民委员会加盖公章确认，在公告期内业主有权查阅相关资料。

第六条 业主委员会会议应当按照业主大会议事规则的规定、业主大会的决定召开。经三分之--以上业主委员会委员提议或者业主委员会主任认为有必要的，可以召开业主委员会会议。

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。

业主委员会会议应有过半数的委员出席，作出决定必须经全体委员过半数同意。

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三日内在物业管理区域内的显著位置公告，公告期不少于十五天。

第六条 业主委员会是业主大会的执行机构，履行下列职责:

(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)配合区住建局、居民委员会做好物业管理区域的社区建设工作；

(六)接受区住建局、属地社区居委会的监督指导；

(七)使用物业维修基金所实施的项目，应在项目完成后一个月内向全体业主公布项目经费、日常经费使用情况等，公示不少于十五日；

(八)执行业主大会的决定和决议；

(九)督促业主交纳物业服务费及其他相关费用；

(十)调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷;

(十一)法律法规规定或者业主大会赋予的其他职责。

第七条 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:

(1)挪用、骗取、侵占业主共有财产、业主公共收益，或私自利用公用部位、共用设施设备进行经营的；

(2)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报酬；

(3)利用职务之便要求物业服务企业减免物业服务费；

(4)违反物业服务合同拒不交纳物业服务费用；

(5)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；

(6)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。

第八条 业主委员会委员有下列情形之一的，其委员职务自行终止：

(1)因物业转让等原因不再是业主的；

(2)因疾病等原因丧失履行职责能力的；

(3)丧失民事行为能力的；

(4)任职期间被限制人身自由、被依法追究刑事责任的；

(5)本人以书面形式向业主委员会提出辞职的；

(6)业主大会议事规则约定的其他情形。

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，并抄送居民委员会、区住建局与市住房城乡建设部门。

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、业主委员会所有的有关财务、文件资料、印章等物品交回业主委员会。

第九条 业主委员会任期内，委员出现空缺时，应当及时补足，由候补委员依次递补。业主委员会委员递补后仍不足议事规则规定人数，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。业主可以向区住建局及社区居委会提出协助要求，区住建局及社区居委会应当给予协助。

业主委员会委员人数不足议事规则规定人数的二分之一时，留任业主委员会委员应当牵头组成换届工作小组，召开业主大会临时会议，重新选举业主委员会委员。

第十条 换届选举业主委员会:

(一)业主委员会任期届满前三个月，应当组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会，并报告区住建局及社区居委会。

(二)业主委员会在规定时间内(任期届满前三个月)不组织换届选举的，区住建局应当责令其限期组织换届选举;逾期仍不组织的，可以由物业所在地的居民委员会在区住建局的指导和监督下，组织换届选举工作。

因客观原因未能选举产生业主委员会、业主委员会委员人数不足总数的二分之一或者不足法定最低人数5人的，新一届业主委员会产生之前，可以由物业所在地的居民委员会在区住建局的指导和监督下，代行业主委员会的职责。

(三)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仍未产生新一届业主委员会的，上述资料暂由代行业主委员会职责的物业所在地居民委员会保管。

(四)业主委员会委员资格终止，拒不移交所保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物的，其他业主委员会委员可以请求物业所在地的公安机关协助移交。

业主委员会任期届满后，拒不移交所保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物的，新一届业主委员会可以要求物业所在地的公安机关协助移交。

1. 业主委员会任期届满，不得继续履行职责。

第十二条 本指引为指导性规范，建议各物业小区业主大会筹备组、业主委员会通过制定或修改《议事规则》的方式予以执行。如业主委员会、业主大会会议过程中，出现《议事规则》未规范的事件，亦可直接参考本指引执行。

 第十三条 本指引自 年 月 日起实施。