

天鹅湖花园 A 区业主大会议事规则

(2017 年 10 月 12 日一届第四次业主大会表决通过)

第一章 总 则

第一条 为保障天鹅湖花园 A 区全体业主依法行使自己的权利,规范业主大会活动,提高议事效率,根据《物业管理条例》和住建部《业主大会和业主委员会指导规则》等法规、规章和规范性文件的规定,制定本议事规则。

第二条 本规则适用于天鹅湖花园 A 区业主大会的设立、运作和监督。

第三条 本业主大会由天鹅湖花园 A 区全体业主组成,本业主大会设立的业主委员会为其执行机构。

在天鹅湖花园 A 区内,只能成立一个业主大会;本业主大会只能设立一个业主委员会;业主委员会必须遵守有关法律法规,不得损害国家利益、社会公共利益和他人的合法权益。

第四条 本规则所称物业,是指天鹅湖花园 A 区房屋及与之相配套的设施、设备和相关场地。

本规则所称业主,是指天鹅湖花园 A 区房屋的所有权人。

本规则所称业主委员会委员,是指天鹅湖花园 A 区推选的业主委员会委员。

本规则所称使用人,是指天鹅湖花园 A 区的承租人或以其他形式实际使用物业的人。

本规则所称业主委员会,是指天鹅湖花园 A 区的全体业主依照有关规定和本规则就物业管理事项代表和维护全体业主合法权益而设立的物业自治组织。

本规则所称业主委员会,是指按照规定程序由天鹅湖花园 A 区业主大会选举产生,并根据法规政策的规定履行职责和办理业主大会授权的相关事务的业主大会常设机构。

本规则所称管理规约,是指业主承诺的,对全体业主、使用人具有约束力的,规定业主、使用人在天鹅湖 A 区相互之间及其使用、维护、管理物业等方面权利

和义务的行为守则。

第五条 本业主大会代表和维护天鹅湖花园 A 区范围内全体业主在物业管理活动中的合法权益，保障物业的合理、安全使用，维护本物业管理区域内的公共秩序，创造整洁、安全、舒适、文明的环境。

第六条 物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门、街道办事处、居民委员会负责天鹅湖 A 区业主大会及其业主委员会的指导、监督工作。

第七条 本物业管理区域内物业的基本情况：

物业名称：天鹅湖花园 A 区；

物业类型：住宅、商业；

物业业主总户数：2313 户 建筑面积：约 32.16 万 m²。

物业服务区域四至：南至观山路，北至高浪路，东至万顺路；西至蠡湖大道。

第二章 业主大会

第八条 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委员；
- （四）制定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；
- （五）选聘和解聘物业服务企业；
- （六）筹集和使用专项维修资金；
- （七）改建、重建建筑物及其附属设施；
- （八）改变共有部分的用途；
- （九）利用共有部分进行经营以及所得收益的分配与使用(分配比例在物业服务合同中予以明确)；
- （十）法律法规或者管理规约确定应由业主共同决定的事项。

第九条 业主大会会议决定筹集和使用专项维修资金以及改造、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；决定本规则第八条规定的其他共有和共同管理权利事项的，应当经专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主同意。

第十条 业主大会可以选择下列形式召开会议，具体会议形式由业主委员会或首届业主大会筹备组确定。

- (一) 集体讨论的形式；
- (二) 书面征求意见的形式。

第十一条 采用集体讨论形式议事的，可选择以下两种方式召开：

- (一) 由物业管理区域内的全体业主参加业主大会会议；
- (二) 由物业管理区域内的业主推选出业主代表参加会议。

业主推选业主代表参加业主代表会议的，业主代表产生方式由业主委员会或首届业主大会筹备组确定，并在物业管理区域内予以公示。

第十二条 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意见，并向业主大会会议上如实反映。

第十三条 业主大会可选择以下两种方式进行表决：

(一) 设投票箱：在物业管理区域内设置投票箱，由业主自行将个人意见投入投票箱内，经业主委员会或首届业主大会筹备组统计汇总后，当众公布表决结果。

(二) 专人送达、回收意见：由业主委员会或首届业主大会筹备组组织有关人员逐户派发、回收业主意见，经业主委员会或首届业主大会筹备组统计汇总，公布表决结果。

已送达的征求表决意见单，在规定时间内未参与表决的业主，其投票权数计入已表决的多数票。

鉴于本物业的实际情况，属下列情形之一的，均视为征求表决意见单已送达业主：

(1) 当面领取或送达，由业主本人或同住的具有完全行为能力的亲属或者被授权主体签收。

(2) 张贴在该户业主门上。采用此方式的，经拍照存档即视为已送达。

第十四条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会每年召开一次定期会议。

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) 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。

第十五条 业主大会会议按下列程序召开：

(一) 会议筹备工作

业主委员会或首届业主大会筹备组做好开会前的准备工作；根据业主的提议，草拟议案、制定征询意见表或选票、核实业主情况。

(二) 发布公告

业主大会召开前 15 日，由业主委员会或首届业主大会筹备组将会议的时间、地点、内容以书面形式向物业管理区域内全体业主公告。

(三) 征询意见

采用书面征求意见形式的，业主委员会或首届业主大会筹备组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。

(四) 回收统计意见

业主委员会或首届业主大会筹备组根据第十一条的规定回收业主意见，进行意见汇总或者票数统计。

(五) 通报大会议事决定

业主委员会或首届业主大会筹备组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。

业主委员会或首届业主大会筹备组根据征询意见或投票统计结果形成业主大会的议事决定，以书面形式在物业管理区域内公告。

业主委员会或首届业主大会筹备组应当做好业主大会会议书面记录并存档。

第十六条 业主委员会委员有权向业主大会提出议案，议案是否列入会议议程，由业主委员会决定。

经专有部分占建筑物总面积 20%以上或占总人数 20%以上业主联名提出的议案，必须列入业主大会会议议程。业主委员会审议的时候，可以邀请提案人列席会议、发表意见。

业主代表联名提出的议案，应当在业主大会召开前 20 日提出。列入业主大会会议议程的议案，提案人应当提供有关资料，并向业主大会会议提出关于议案的说明。

列入业主大会会议议程的议案，在审议中有重大问题需要进一步研究的，经业主委员会提出，由业主大会决定，可以授权业主委员会重新审议，并报业主大会下次会议备案或者提请业主大会下次会议审议。

第十七条 业主大会或者业主委员会的决定，对物业管理区域内的全体业主具有同等约束力。

业主大会或者业主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予以撤销。

第十八条 业主在业主大会会议上的投票权数，按首次业主大会会议上投票权数的规定计算。

第十九条 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其他业主或者使用人参加，但受托人代理份额不能超过物业管理区域内总投票权的 0.5%。

（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。

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）受托人必须是其所代表的业主或家庭成员；

（二）业主代表所委托的受托人选需征得四分之一的所代表的业主同意。

业主委员会委员需委托代理人参加业主委员会会议的，可以委托代理人，但应征得二分之一以上业主委员会成员的同意。

第二十条 业主大会对所提议案已经作出决定的，业主在六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。

第二十一条 召开业主大会会议，应当邀请街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会参与指导，接受街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会对业主大会会议表决情况的监督。

第二十二条 物业服务合同到期，业主大会授权业主委员会可与原物业服务企业在服务标准、服务收费标准不变的情况下，由业主委员会洽谈续签物业管理合同；续签意向达成后，业主委员会应将拟签订的物业服务合同草案在物业管理区域内公示 20 日。

物业服务合同到期，如服务标准、服务收费标准发生变化的，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，由业主委员会洽谈续签物业管理合同；续签意向达成后，业主委员会应将拟签订的物业服务合同草案在物业管理区域内公示 20 日。

第三章 业主委员会

第二十三条 业主委员会除依法履行的职责外，同时履行下列职责：

（一）拟定选聘物业服务企业的方案；（二）拟定业主委员会的年度财务预算方案、决算方案，报业主大会决定；（三）拟定《业主大会议事规则》和《管理规约》的修订方案，报业主大会决定；（四）拟定物业管理区域内公共秩序和环境卫生的维护等方面规章制度的方案，报业主大会决定；（五）拟定物业管理

区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、收益方案，报业主大会决定；拟定专项维修资金使用、续筹方案，报业主大会决定；（七）对违反《管理规约》的行为依法进行处理；（八）监督物业服务企业执行合同的情况，审核物业服务企业经营性收益的收支账目；

（九）业主大会授权业主委员会将小区专项维修资金利息统筹用于物业管理区域内房屋共用部分和共用设施设备的维修、更新和改造。授权额度为单项工程50万元以下，同时工程方案及预算需经三分之二业主委员会委员表决通过。具体使用和监管程序按《关于规范市区住宅专项维修资金使用程序的通知》执行。50万元（含）以上的工程由业主大会进行表决。

（十）监督管理规约的实施；监督利用物业管理区域内业主共有部分、共用设施设备进行经营的租赁收入，按照合同约定收入归全体业主所有的，催收划入小区共有收益帐户；业主大会授权业主委员会监督和使用公共收益用于小区共有部分共用设施设备的维修更新改造或者其他需要。授权额度为：因更换物业处理遗留问题的整改维修工程单项50万元以下；其他属于应由业主承担费用的共有部分共用设施设备的维修、更新和改造工程单项10万元以下。同时工程方案及预算需经三分之二业主委员会委员表决通过。工程实施前工程方案及预算需向全体业主公示7日。工程承包单位的确定通过招标、竞争性谈判的方式确定，业委会不得直接指定承包商。施工完成后，由业委会、相关业主代表、物业服务单位及施工单位组成验收组，对工程进行竣工验收，并聘请审价单位对决算进行审价。授权限额以上的工程由业主大会进行表决。

第二十四条 业主委员会委员应当符合下列条件：

- （一）本物业管理区域内具有完全民事行为能力的业主；
- （二）遵守国家有关法律、法规，遵守本小区管理规约；

(三) 积极履行业主义务, 按时交纳物业服务费用;

(四) 本人及其配偶、直系亲属未在本物业管理区域内提供物业服务的企业任职;

(五) 无索取、非法收受建设单位、物业服务企业财物的行为;

(六) 无泄露或者非法使用业主资料的行为;

(七) 个人信用记录良好, 无犯罪记录;

(八) 无违法搭建建筑物、构筑物, 无破坏或者擅自改变房屋外观等情况;

(九) 热心公益事业, 责任心强, 公正廉洁, 具有社会公信力, 自愿、义务为本管理区域内的全体业主服务;

(十) 具有一定的组织能力, 具备必要的工作时间。

第二十五条 天鹅湖花园 A 区业主委员会由 9 名成员组成, 设主任 1 名、副主任 2 名, 主任及副主任由业主委员会推选产生。业主委员会每届任期 3 年, 业主委员会委员可连选连任, 主任不可连任超出两届。业主委员会实行差额选举, 差额比例为 2 人。

第二十六条 业主委员会委员初步候选人由业主本人自荐或十名(含)以上业主联名推荐产生; 凡符合本则第二十四条规定条件者均可报名, 同时提供产权证、身份证复印件, 填写简历表。

业主委员会或首届业主大会筹备组根据本则第二十四条的规定对报名的业主进行审核后, 按差额比例确定业主委员会委员的正式候选人。正式候选人的名单在本物业管理内进行公示, 公示期为 7 天。

凡认为候选人不符合本则第二十四条规定的, 均可在公示期内以书面形式向业主委员会或首届业主大会筹备组提出质疑, 由其进行核实并确认。

第二十七条 当选的业主委员会委员应当经物业管理区域内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表决同意后方为有效。

符合上述条件的, 按业主委员会委员正式候选人得票数多少, 从高到低依次

确定前九名为当选委员；未当选业主委员会委员且得票数达到法定票数的候选人，确定为候补委员；如果出现几位候选人票数相同、不能直接确定当选委员的，可由候选人相互投票确定当选人。

第二十八条 业主委员会会议应当按下列规则召开：

（一）业主委员会会议每月至少召开一次，有三分之一以上委员提议或业主委员会主任认为有必要的，业主委员会应就提议内容召开会议；

（二）会议由业主委员会主任或其委托的副主任负责召集；

（三）委员因故不能参加会议的，提前 1 日向业主委员会召集人说明请假。

（四）会议召集人应当提前 7 日将会议通知及有关材料送达每位委员；

（五）会议应当留有书面记录，并由主持人和记录人签字存档；涉及重要事项的会议，应由全体出席会议的委员签字存档；

（六）会议须有过半数以上委员出席方为有效，作出的决定、决议须经全体委员人数半数以上同意，且不得违反法律、法规、政策的规定和管理规约及物业服务合同的约定；

业主委员会做出的决定，应当以书面形式向全体业主公告。

第二十九条 业主委员会委员因故缺额时，应在下一次业主大会会议召开时予以补选；业主委员会委员缺额人数超过委员总数 25%（ ≥ 3 人）的，应当在 3 个月内召开业主大会，及时完成业主委员会委员的补选工作，并报行政主管部门备案。补选的委员任期随本届业主委员会届满终止。

业主委员会委员补选程序按本则第二十七条规定执行。

第三十条 业主委员会委员有下列情形之一的，应当按照业主大会确定的规则予以更换或者罢免：

（一）本人及其配偶、直系亲属与物业服务企业有直接利害关系的；

（二）损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质且未改正的；

(三) 未按照规定交纳物业服务费用或者专项维修资金且未改正的;
(四) 违法出租房屋且未改正的;

(五) 牟取可能妨碍公正履行职务的其他利益的;

(六) 有严重不良信用记录或者犯罪记录的;

第三十一条 业主委员会委员有下列情形之一的,经业主大会会议通过,其业主委员会委员资格终止:

(一) 因物业转让、灭失等原因不再是业主的;

(二) 无故缺席业主委员会会议连续三次以上的;

(三) 因疾病等原因丧失履行职责能力的;

(四) 有犯罪行为的;

(五) 以书面形式向业主大会提出辞呈的;

(六) 拒不履行业主义务的;

(七) 其他原因不宜担任业主委员会委员的。

第三十二条 业主委员会委员因本则第三十、三十一条资格终止的,应当自终止之日起3日内将其保管的档案资料、印章以及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。

第三十三条 业主委员会应当建立健全印章管理制度。业主大会印章、业主大会财务专用章和业主委员会印章由业主委员会指定专人保管,并按印章管理制度使用。

第三十四条 业主委员会应当建立档案资料管理制度。业主大会档案资料,由业主委员会指定专人保管。

第三十五条 业主委员会活动经费主要用于业主大会、业主委员会会议开支,必要的日常办公费用及其他用于维护全体业主利益的支出。以上各项以节约为原则,尽量减少开支。

业主委员会开展工作的经费来源在本小区的共用部位、共用设施设备经营性

收益中提取；如不足或无法落实，则由全体业主共同承担。

经费收支帐目由业主委员会专人管理，经费收支帐目每季度以书面形式在物业管理区域内公布，接受业主的监督。

第四章 附 则

第三十六条 本规则未规定的事项，如有法律法规予以规定的，按法律法规的规定执行。

第三十七条 业主委员会可对本规则的操作细节进行补充、修订或解释。

第三十八条 本议事规则和本议事规则的修订须经业主大会通过后生效。

本议事规则未尽事项由业主大会补充；业主大会通过的有关本议事规则的决定为本议事规则的组成部分。

无锡市天鹅湖花园A区业主委员会
二〇一七年十月十二日

