

北成芳满庭业主大会议事规则

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》，国家、省、市《物业管理条例》、住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》《杭州市业主大会和业主委员会工作指导规则》等有关规定，制定本物业管理区域业主大会议事规则（以下简称“本议事规则”）。

第二条 根据《中华人民共和国宪法》和《中国共产党章程》，业主大会、业主委员会、物业管理委员会在党的领导下开展物业管理活动。对物业管理活动中的重大履职事项，应先召开业主委员会党组织会议或党员委员会议讨论，形成共识后再提交业主委员会或业主大会决定。

业主委员会在街道、社区的指导监督下开展履职工作。业主大会和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。

第三条 业主大会和业主委员会在其职责范围内依法作出的决定对本物业管理区域内的全体业主和非业主使用人均具有约束力。任何人不得抵制决定的贯彻执行，不得干扰业主大会和业主委员会的正常工作。

第四条 业主大会、业主委员会作出决定前，应当将决定事项报告社区，听取社区的意见，作出决定后应及时报告社区并向业主公开。

第五条 业主委员会委员应当加强相关法律法规及业务知识学习，参加相关部门组织的业务培训，不断提高依法履职的能力。

第二章 业主大会

第六条 物业管理区域范围及相应的业主大会名称

（一）物业管理区域范围（四至及附图）：

东至：獐山港河道绿地；南至：树东路；

西至：东风路；北至：和平路。

有物业管理区域划分意见书的，具体见附件。

（二）业主大会名称为：

杭州市余杭区北成芳满庭业主大会。

第七条 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、改选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) 业主委员会运行经费的筹集、使用和管理的具体规则及办法；
- (十) 使用属于全体业主所有的共有收入或者其他资金，但是在业主大会议事规则约定的次数和额度限制内的除外；

(十一) 物业管理区域内有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

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。决定前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。决定前款其他事项，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。

第八条 业主大会会议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，由业主委员会按照下列程序组织召开：

(一) 起草业主大会会议表决的内容、会议召开形式、时间、地点、议题和议程，制定征询意见表或表决票，核实业主身份、人数、专有部分面积、建筑物总面积等情况；

(二) 会议时间、地点、议题和议程等内容应当经街道和社区审核后，在定期会议召开15日前或者临时会议召开7日前在物业管理区域内公告；

(三) 按照本议事规则第十七条规定，发放和回收表决票（投票期限不少于5日），并应在公告要求的时间内完成投票工作。因客观原因不能按期完成投票工作的，应在社区指导下决定是否延期并在物业管理区域内公告（但表决时间最长不超过60日）；

(四) 按照本议事规则第十八条规定，统计表决结果。业主大会会议表决的情况应接受街道、社区的监督；

(五) 业主大会会议决定以书面形式在本物业管理区域内公告栏、每

幢房屋门栋公告 15 日，接受业主的查询和监督；

(六) 业主大会会议应当由业主委员会书面记录并存档。

第九条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。定期会议每年召开 1 次，召开时间由业主委员会自行商定。

有下列情形之一的，业主委员会应当自情形发生或收到申请之日起 45 日内组织召开业主大会临时会议：

(一) 经 20%以上业主提议的；

(二) 发生业主委员会集体辞职、物业临时退出、重大事故等重大情形或者紧急事件需要及时处理的；

(三) 区、县(市)房产主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府经调查发现业主大会的决定违反业主大会议事规则的约定的；

(四) 法律法规规定或者管理规约、业主大会议事规则约定的其他情形；

(五) 半数以上业主委员会委员认为有必要召开的。

第十条 业主委员会接到提议召开业主大会临时会议书面申请(需有业主本人签名附房屋所有权证明和身份证复印件)后，须及时报告社区，并在 15 日内对提议的真实有效性进行核实。经核实，符合业主大会临时会议召开情形的，业主委员会应当在收到提议之日起 45 日内按规定召开业主大会临时会议，就提议事项征求业主意见并进行表决，表决议题应与提议议题相一致；提议不符合业主大会临时会议召开情形的，业主委员会应当在收到提议之日起 20 日内说明事实、理由和依据，并在物业管理区域内公告。

第十一条 业主委员会不依照本条例规定组织召开业主大会会议的，所在地的街道办事处、乡镇人民政府应当责令业主委员会在三十日内组织召开；逾期未召开的，由街道办事处、乡镇人民政府指导业主召开。

第十二条 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，业主委员会应于定期会议召开 15 日前或临时会议召开 7 日前确定会议形式并进行公告。

第十三条 本物业管理区域不采取业主推选业主代表参加业主大会会议的方式进行。

第十四条 业主可以接受同一物业管理区域内的其他业主书面委托在一定期限内代其行使共同管理权。委托人签署的《授权委托书》上须附委托人身份证件复印件。受托人出席业主大会会议时须出示《授权委托书》

和本人的身份证件。

非业主使用人可以接受本人租住或使用房屋业主的书面委托行使业主权利，但不得担任业主委员会委员。

业主为无民事行为能力人、限制民事行为能力人的，由其法定监护人参加业主大会会议，行使投票权。

第十五条 受托人应当根据委托人委托的内容代为行使共同管理权，当委托人本人参加业主大会会议或明确表示终止委托的，授权委托自动失效。

业主委托行为应明确：

(一) 委托期限为：一事一委托，业主大会结束则委托终止。

(二) 委托人数为：

1. 同一名业主接受的委托人数采取下列第1项：

(1) 不超过3人 (2) 不超过6人

2. 同一名非业主使用人接受的委托人数采取下列第1项：

(1) 不超过1人 (2) 不超过6人

第十六条 业主大会采用以下方式确认参加会议的业主：

(一) 业主到会并在会议签到表上签名；

(二) 业主在表决票上或者表决票发放表上签名；

(三) 业主在挂号信、快递等收件凭证上签名；

(四) 音像、影像资料可以确认的；

(五) 业主在网络上查收确认；

(六) 用短信、传真、QQ、微信、电子邮件等能追溯的方式查收确认；

(七) 专人送达时，由业主配偶、成年子女、父母等直系亲属在表决票发放表上签名的。

第十七条 业主大会会议采用以下方法进行发放、回收表决票：

(一) 设投票箱：在物业管理区域内设投票箱，由业主将表决票投入投票箱内；

(二) 专人送达、回收：由业主委员会组织有关人员逐户送达并回收；

(三) 网络投票：由业主通过密码、密钥等确认身份后在网上进行投票；

(四) 传真（以传真方式投票的，应在表决票中附业主本人身份证复印件）；

(五) 邮寄挂号信、快递（以邮寄挂号信或快递投票的，应在表决票

中附业主本人身份证复印件);

(六) 音像(如录音电话)、影像资料(以音像、影像资料投票的,音像、影像资料应当有业主本人对具体表决事项的明确意见表达);

(七) 用短信、QQ、微信、电子邮件等可追溯方式进行投票(应当有业主本人对具体表决事项的明确意见表达)。

第十八条 业主大会采取以下方法进行表决票的统计:

(一) 投票人明确表达其表决意见“从多”“从众”“随大流”“同意多数意见”的,其投票权数计入已表决的多数票;

(二) 车位、摊位等特定空间不计入确定业主投票权数的专有部分面积;

(三) 不按规定交存物业专项维修资金、不按服务合同交纳物业服务费用、因故意或重大过失严重破坏小区公共设施及环境、严重违反小区业主管理规约且拒不改正等损害业主公共利益行为的业主,其表决权与被选举权按照下列第3项办法统计:

1.均予以限制,其投票权数不计入总人数、建筑物总面积,不得参选业主委员会委员;

2.均不进行限制,其投票权数计入总人数、建筑物总面积,可以参选业主委员会委员;

3.限制其被选举权,不得参选业主委员会委员;但不限制其表决权,其投票权数计入总人数、建筑物总面积;

(四) 投票人需用钢笔或圆珠笔填写并签名,签名因未填写、涂改、字迹不清等原因造成无法辨认投票人业主身份及其意见的,视为无效票;

(五) 单个事项表决意见不按表决票规定符号填写的,该单个事项表决意见无效,但不影响其他事项表决意见的统计;若对表决意见进行修改的,须在最终选择表决意见处签名。

第十九条 业主大会对某项提议(除业主委员会选举或物业选聘外)已经作出决定的,业主在12个月内不得以同一内容同一理由再提议召开业主大会会议进行表决。

第三章 业主委员会

第二十条 业主委员会由7名正式委员组成,另设候补委员2名。其中主任1名、副主任1名。主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。

符合条件的业主委员会应当成立党支部,暂不符合单独组建条件的,

通过组建临时党支部、联合党支部或由社区党组织派驻党建指导员等方式实现党的组织和工作覆盖。党员业主委员会主任兼任党支部书记。

业主委员会每届任期为5年。

业主委员会办公地点为和旺街 153-1 号。

第二十一条 业主委员会为业主大会的执行机构，履行以下职责：

（一）召集业主大会会议，报告物业管理实施情况，制作、保存业主大会会议记录；

（二）执行业主大会的决定和决议；

（三）定期不定期向业主报告业主委员会履职情况，包括但不限于：上一年度物业管理报告；业主委员会工作报告、业主大会收支报告；下一年度业主大会年度计划和预算方案；业主大会议事规则规定的其他事项；

（四）按照《杭州市物业经营性收支信息公示试点工作方案》要求，每月将上一个月的物业经营性收支项目、金额、摘要等录入经营性收支信息平台，并对录入信息的真实性、完整性和准确性负责；

（五）拟定物业服务合同的内容，提请业主大会决定；

（六）拟定物业服务企业选聘、续聘、解聘方案并提请业主大会决定，根据业主大会的决定代表业主做好物业服务企业的选聘、续聘和解聘工作，与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同，与前期物业服务企业解除物业服务合同；

（七）及时了解、收集业主、非业主使用人的书面意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；

（八）拟定物业管理用房、物业共有部位、共用设施设备的共有收入、使用和经营管理方案，拟定业主委员会运行经费筹集和使用管理等制度，提请业主大会决定；

（九）监督管理规约的执行；

（十）提醒业主遵守《管理规约》，妥善调解业主间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（十一）配合物业服务企业，提醒、督促业主缴纳物业服务费及其他相关费用；

（十二）组织和监督物业专项维修资金的筹集和使用，紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施的，业主委员会可以依法申请使用建筑物及其附属设施的维修资金；

(十三) 参加因维护业主权益的应诉, 或经业主大会表决通过对侵害业主共同利益的行为依法提起诉讼;

(十四) 配合公安机关, 与社区居委会相互协作, 共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作;

(十五) 积极配合社区居委会依法履行自治管理职责, 支持社区居委会开展工作;

(十六) 法律法规规定和业主大会赋予的其他职责。

第二十二条 业主委员会成员、候补成员候选人应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力且具有完全民事行为能力的业主担任。且中共党员候选人原则上不低于总候选人数的 50%, 并符合下列条件:

(一) 具有完全民事行为能力;

(二) 遵守国家有关法律法规;

(三) 遵守业主大会议事规则、管理规约, 模范履行业主义务;

(四) 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) 具有一定的组织能力;

(六) 具备必要的工作时间;

(七) 住宅业主参选前一年在本物业管理区域内居住累计满 6 个月以上;

(八) 商业、配套用房业主参选前一年在物业管理区域内办公、经营累计满 6 个月以上;

(九) 已缴纳参选前一年物业服务费;

(十) 愿意签署《业主委员会委员候选人“竞职、履职、辞职”三项承诺书》的(详见附件 1)。

第二十三条 社区办公用房位于物业管理区域内的, 社区可作为业主代表指定一名专职社区工作者参与业主委员会选举。

社区用房不在本物业管理区域内, 社区工作人员中也没有业主的, 可以聘请一名社区工作人员担任业主委员会兼职委员, 列席业主大会和业主委员会会议。

第二十四条 鼓励和支持业主中的以下人员积极参选业主委员会:

(一) 中共党员;

(二) 党代表、人大代表、政协委员;

(三) 社区“两委”班子成员、网格党支部书记、党小组长;

(四) 具备财务、法律、工程、环境等专业专长的业主;

(五) 有经验、有能力、有精力的退休人员。

第二十五条 有下列情形之一的，不得作为业主委员会委员候选人：

(一) 违反国家法律法规，正在被立案侦查，或曾受过刑事处罚未满三年的；

(二) 违反党纪党规，正在被立案调查，或曾受过留党察看及以上党纪处分未满三年的；

(三) 参与邪教组织，或非法组织参与集体上访，影响社会稳定的；

(四) 利用黑恶势力干预小区业主正常工作和生活的；

(五) 采用不正当手段，阻挠业主大会、业主委员会会议的正常召开、选举及表决的；

(六) 本人或近亲属在为本物业管理区域提供服务的物业服务企业工作的；

(七) 拒缴或无故拖延缴纳物业服务费、车位管理费及物业企业代收代缴的水电等公共能耗费用，或煽动其他业主拒缴上述相关费用的；

(八) 拒不执行法院判决被纳入失信被执行人名单尚未及时撤销的；

(九) 不按照有关规定缴存物业专项维修资金的。

第二十六条 业主委员会委员有下列情形之一的，其委员资格自行终止：

(一) 不再是本物业管理区域内业主的；

(二) 因疾病或者其他原因丧失履行职责能力的；

(三) 已书面向业主大会或者业主委员会提出辞职的；

(四) 在为本物业管理区域提供服务的物业服务企业工作的；

(五) 违反法律法规，正在被立案侦查、被追究刑事责任，或曾受过刑事处罚未满三年的；

(六) 违反党纪党规，正在被立案调查、被党纪处分，或曾受过留党察看及以上党纪处分未满三年的；

(七) 法律法规、规章以及管理规约规定的其他情形；

(八) 有拉票贿选或其他舞弊行为经查证属实的，违反竞选时签订的《承诺书》，被街道和社区居委会公告终止职务的。

业主委员会应将上述委员资格自行终止情况在本物业管理区域内公告不少于 15 日。

第二十七条 根据《杭州市业主大会和业主委员会工作指导规则》并结合本物业管理区域实际情况，业主委员会委员有下列情形之一的，可以

依照法律法规、规章和业主大会议事规则的规定，提请业主大会会议决定是否终止其委员职务：

（一）不履行业主委员会委员职责和业主义务，不遵守管理规约和业主大会议事规则，或违反《杭州市物业管理条例》第六十一条中禁止性行为并拒不整改的；

（二）收受物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益或者报酬的；

（三）向物业服务企业销售商品、承揽业务的；

（四）牟取可能妨碍公正履行职务的其他利益的；

（五）在选举中有贿赂、胁迫、欺骗等不正当行为并经查证属实的；

（六）住宅业主当选之后每年在本物业管理区域内居住累计不满6个月的；商业、配套用房业主当选之后每年在物业管理区域内办公、经营累计不满6个月的；

（七）发生第二十五条第（三）（四）（五）（七）（八）（九）（十）项情形的；

（八）有《杭州市物业管理条例》第三十一条行为之一的。

业主委员会应将业主大会关于是否终止上述委员资格的决定在本物业管理区域内公告不少于15日。

第二十八条 业主委员会委员实行差额选举，差额人数为1人，且在根据本议事规则第二十二条、二十五条等规定完成资格审核与公示后，按下列方法产生正式候选人提交业主大会表决：

（一）候选人人数未达到本条约定的，则进行候选人的补充自荐与推荐（10户含以上联名）工作；

（二）候选人人数符合本条约定的，则提交业主大会进行表决；

（三）候选人人数超过本条约定的，则按照以下方式依次产生正式候选人：

1.由物业管理会组织符合条件的预备候选人进行民主协商的方式产生；

2.如民主协商不成，由全体业主（按每户业主一个推选权，可推选的人数不超过目标提交业主大会候选人人数）按照中共党员和非中共党员进行“双项择优”的方式进行推选，并分别按中共党员和非中共党员候选人的实际推选得票情况从高到低（票数相同时以面积多者为先）产生正式候选人。

由全体业主进行推选产生正式候选人的，应当提前公告不少于5日，且推选时间不少于3日。

第二十九条 本物业管理区域是设立候补委员，具体规定如下：

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，且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的候选人，未能当选业主委员会正式委员的，按照得票多少依照顺序列为业主委员会候补委员，如得票数相同，则按得票数的专有部分面积当选。

候补委员人数不得超过正式委员总数的50%。

第三十条 业主委员会会议分为定期会议和临时会议。

定期会议每年召开4次，分别在每季度初召开。会期由业主委员会根据实际情况确定。

经三分之一以上业主委员会委员提议的或符合下列情形之一的，业主委员会应当在7日内召开临时会议：

- (一) 业主大会决定召开业主委员会会议的；
- (二) 业主委员会主任或党支部书记认为有必要的；
- (三) 街道、社区认为有必要并要求召开的。

业主委员会委员不能委托代理人参加会议，候补委员可以列席业主委员会会议，但不具有表决权。

第三十一条 业主委员会会议应当按照下列程序和要求召开：

(一) 会议由主任负责召集和主持，主任因故不能召集（或无正当理由不召集）和主持的，由副主任负责召集和主持。主任、副主任均因故不能召集的，或无正当理由不召集的，由街道、社区指定一名委员召集；

(二) 召集人提前7日将会议通知及有关材料送达每位委员，并邀请社区列席；

(三) 需讨论、决定的事项应当在会议召开7日前报告社区，并在本物业管理区域内公告，听取社区和业主、非业主使用人的意见建议；

(四) 委员因故不能参加会议的，提前1日向会议召集人说明；

(五) 会议应有过半数的委员出席，作出的决定（包括形成的业主委员会议案）必须经全体委员半数以上同意；

(六) 会议书面记录由出席会议的委员签字并加盖业主委员会印章后存档；

(七) 业主委员会会议决定文件由业主委员会发布；

(八) 业主委员会会议决定(包括业主委员会议案)在作出之日起3日内以书面形式报告社区并在物业管理区域内公告栏、每幢房屋门栋公告15日接受业主的查询和监督;

(九) 业主委员会会议可以包含现场会议或网络会议,如组织召开网络会议的,需事后补签会议记录或打印网络会议投票内容,并加盖业主委员会印章后存档。

第三十二条 业主委员会候补委员的递补规则如下:

业主委员会正式委员缺额不超过正式委员总数二分之一的,由候补委员按照得票多少自动递补,业主委员会应当在7日内将正式委员缺额和候补委员递补情况在本物业管理区域内公告栏、每幢房屋门栋公告15日。

候补委员递补后,业主委员会成员人数仍未达到法定最低人数要求的,业主委员会应当停止履职,并依照《杭州市物业管理条例》第二十八条规定重新选举。

第三十三条 业主委员会任期届满,不得继续履行职责。业主委员会任期届满3个月前,应当书面报告所在地街道、社区,并在街道、社区指导下,按照规定组织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 业主委员会换届改选办法:

(一) 由街道组织成立物业管理委员会,负责具体换届改选工作,工作组组长由街道、社区代表担任;

(二) 在业主志愿报名的基础上,由物业管理委员会按照本议事规则第二十条、第二十二至二十五条、第二十八条等审核并产生业主委员会候选人名单;

(三) 若符合当选条件的候选人人数达到应选委员人数的,按得票数多少依次当选新一届业主委员会委员。超出数量的候选人不列为业主委员会正式委员,可以根据第二十九条列为业主委员会候补委员。

若符合当选条件的候选人人数未达到应选委员人数的,按下列第3种方式产生新一届业主委员会:

(1) 符合当选条件的候选人确认当选新一届业主委员会委员,缺额委员在未当选的候选人中重新进行补选;

(2) 符合当选条件的候选人确认当选新一届业主委员会委员,缺额委员在重新调整确定候选人后,重新进行补选;

(3) 先成立不少于5人的新一届业主委员会,待下一次业主大会会议进行补选。若符合当选条件的候选人人数少于5人的,符合当选条件的

候选人确认当选新一届业主委员会委员，缺额委员在重新调整确定候选人后进行补选。

第三十五条 有下列情形之一的，按照《杭州市物业管理条例》第三十八条规定，由所在地的街道办事处、乡镇人民政府应当及时组建物业管理委员会：

- （一）业主委员会任期届满需要换届选举的；
- （二）未能选举产生业主委员会；
- （三）业主委员会因缺额、被罢免等原因在任期内终止需要重新选举的。

第四章 选聘（含续聘）物业服务企业

第三十六条 本物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。业主委员会负责拟定物业服务合同内容，公示并征求业主意见后提交业主大会表决，并根据业主大会的决定与物业服务企业签订物业服务合同。

第三十七条 物业服务合同期限届满前，业主委员会应当与物业服务企业协商合同续订。物业服务企业同意续聘的，业主委员会应当组织召开业主大会会议决定是否续聘。业主大会决定续聘的，应当在原合同期限届满前续订物业服务合同。

第三十八条 发生下列情形之一的，业主委员会应当及时组织召开业主大会会议讨论决定选聘物业服务人事宜，并将决定书面告知物业服务人：

- （一）业主大会未决定续聘物业服务人的；
- （二）物业服务人书面提出解除物业服务合同的；
- （三）物业服务人明确表示不履行物业服务与管理职责的；
- （四）物业服务合同履行期间，业主大会决定解聘现物业服务人的。

第三十九条 业主委员会应当结合本物业管理区域规模、业主对物业管理服务的需求等，起草具体选聘方案。选聘方案包括拟选聘物业服务企业的信用和业绩要求，物业服务合同的主要内容以及候选企业的产生方式等。

选聘方案应当报告社区并在物业管理区域内的公告栏、每幢房屋门栋内公告7日，听取社区及业主意见并修改完善后提交业主大会会议表决，并将表决结果及最终方案在物业管理区域内的公告栏、每幢房屋门栋内公告15日。

第四十条 业主委员会公开发布选聘信息,根据选聘方案开展报名物业服务企业的资格审查工作,确定候选企业数量为两家。

第四十一条 业主委员会根据本议事规则第三十九条、第四十条规定,将候选物业服务企业提交业主大会表决。表决结果产生后,业主委员会应当将选聘结果报告社区,与物业服务企业签订物业服务合同,并将合同在物业管理区域内公告栏、每幢房屋门栋公告 15 日,接受业主查询和监督。

第五章 筹集管理业主大会、业主委员会运作经费

第四十二条 业主大会、业主委员会的运作经费(以下简称“运作经费”)由全体业主共同承担。本物业管理区域运作经费采取从物业共有部分经营所得收益筹集。

(一) 运作经费主要用于下列开支:

- 1.会议组织召开费用;
- 2.日常办公开支费用;
- 3.聘请工作人员(秘书、会计、顾问)或专业服务机构的费用;
- 4.诉讼费用;
- 5.小区文体活动费用;
- 6.其他合理的费用(交通费、通讯费等)。

7.业主大会和业主委员会的运作经费的使用,按支出金额不同分为下列程序:

(1) 单次使用金额未达到 5000 元的,须经业主委员会会议决定后向社区报备,并在本物业管理区域内公告;

(2) 单次使用金额在 5000 元以上但不超过 5 万元的,须由业主委员会拟定方案并在物业管理区域内公示不少于 7 天且无 20% 业主书面反对后支出;如公示期有 20% 业主书面反对的,业主委员会应当对方案进行重新调整并公示,如确实无法调整的,应当提交业主大会表决决定;

(3) 单次使用金额在 5 万元以上的,须经业主大会会议决定,并在本物业管理区域内公告。

(二) 业主委员会应当每年公布上一年度运作经费的使用情况,在物业管理区域内公告栏、每幢房屋门栋公告 15 日,接受业主的查询和监督,并报社区存档备查。

第四十三条 本物业管理区域建立业主委员会委员履职工作补贴制度。业主委员会正式委员：800元/年/人。

第六章 档案资料的建立与保管

第四十四条 业主委员会应建立工作档案，并指定专人保管，工作档案应当包括以下内容：

- (一) 业主大会、业主委员会的会议记录；
- (二) 业主大会、业主委员会的决定；
- (三) 业主大会议事规则、管理规约和物业服务合同；
- (四) 业主委员会选举及备案资料；
- (五) 专项维修资金筹集及使用账目；
- (六) 业主及业主代表的名册；
- (七) 业主的意见和建议；
- (八) 有关业务往来文件；
- (九) 经营性收益收支使用情况账目；
- (十) 业主大会、业主委员会运作经费收支情况账目；
- (十一) 业主大会、业主委员会印章使用情况清册；
- (十二) 物业管理区域划分资料；
- (十三) 房屋及建筑物面积清册；
- (十四) 建筑规划总平面图；
- (十五) 公用设施设备的交接资料；
- (十六) 物业管理用房配置确认资料；
- (十七) 各类经营性合同和物业服务企业的外包服务合同。

第四十五条 业主可以查阅与自身直接相关的档案，并有权向业主委员会提出询问，业主委员会应当在收到查询申请之日起10日内予以答复。

第四十六条 业主委员会任期届满或者因缺额等原因在任期内终止的，应当在任期届满或者终止之日起十日内，在物业管理委员会监督下，将下列资料和财物移交给新一届业主委员会；新一届业主委员会尚未选举产生的，应当移交给物业管理委员会；尚未成立物业管理委员会的，应当移交给相关的居民委员会：

- (一) 业主委员会会议材料和由业主委员会保管的档案资料、印章；
- (二) 所有财务会计资料；
- (三) 由业主委员会保管的属于全体业主共有的财物；

(四)应当移交的其他资料。

业主委员会成员在任期内职务终止的,应当自终止之日起七日内向业主委员会移交前款规定的资料及财物。

原业主委员会拒不移交上述物品的,可以请求物业所在地街道办事处、乡(镇)人民政府或者公安机关协助移交。

第七章 业主大会、业主委员会印章的使用与管理

第四十七条 业主大会、业主委员会印章按照以下规定管理:

(一)业主大会、业主委员会印章由主任以外的委员专人保管;

(二)业主大会印章根据业主大会会议的决定使用;

(三)业主委员会印章根据业主委员会会议的决定并由半数以上委员书面签名同意后使用。

(四)如业主委员会开设银行账户的,业主委员会财务专用章由主管财务的委员保管,负责人印章由负责人保管。

违反上述规定使用印章的,用印无效。造成经济损失或者不良影响,依法追究责任人的法律责任。

第四十八条 建立印章使用档案,记录内容包括用印日期、用印事由、用印数量、用印(经办)人、业主委员会负责人、盖章人等。

第四十九条 业主大会、业主委员会印章遗失的,业主委员会应当向本物业管理区域内业主及社会公告,并按照相关规定重新刻制。

第八章 附 则

第五十条 本议事规则经2024年1月19日业主大会会议讨论并表决通过。未尽事项的修订、补充,经业主大会会议表决通过后,作为本议事规则的组成部分。

第五十一条 本议事规则由业主大会会议解释。如本议事规则与现行法律法规、规章有相抵触的条款,则该条款无效,但不影响其他条款的效力。

附件 1:

业主委员会候选人“竞职、履职、辞职”三项承诺书

本人姓名_____，男（女），_____年___月出生，_____学历，居住于本小区___幢__单元___室。这次业主委员会选举，我竞选的职位是_____。现在我向全体业主郑重作出如下“三项承诺”：

一、竞职承诺

1.严格遵守法律、规章和《物业管理条例》相关规定。严格遵守业主委员会选举办法的各项规定。自愿接受参选资格条件的审查，若不符合选举办法参选规定的，主动退出竞选，若当选，接受当选无效的决定。

2.自觉接受社区委会和全体业主的监督，真诚表达竞职愿望和决心，公开平等参加选举。

3.自愿接受_____全体业主大会的领导，依法、公开、透明、自觉按照法定程序参与竞选，无论结果如何，都能正确认识、配合新一届业主委员会开展工作。

二、履职承诺

1.积极维护、绝不损害_____全体业主的共同利益，严格遵守《业主大会议事规则》相关规定履行业委会义务，积极、及时、全面履行工作职责；

2.不利用业主委员会身份为自己或家人谋取私利，公平、公开、公正地处理好小区内各方面矛盾和利益纠纷；

3.对于小区内重大问题解决方案，将按照业主委员会的统一安排，在听取全体业主居民意见后，再研究制定；自愿接受全体业主对工作的监督；

三、辞职承诺

本人若在此次业主委员会选举中当选为业主委员会委员，任期内如有下列情形之一的，将主动辞去现任职务：

1.不贯彻执行业主大会决定、不能按照业主大会决策履职的；

2.因违法犯罪被判处刑罚，或被人民法院判决免予刑事处罚或被检察机关作出不起诉决定；

3.因涉黑涉恶被处理；被处行政拘留处罚的；涉嫌犯罪被公安司法机关立案六个月以上未撤案的；

4.因严重违法违纪被纪检监察、公安、司法机关立案调查处理的；

5.收受物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益或者报酬的，牟取可能妨碍公正履行职务的其他利益的，向物业服务企业销售商品、承揽业务的；

6.搬离本小区，不再是本小区业主的或未按规定缴纳物业费的；

7.有违法占用公共设施、违章搭建行为拒不整改的；有严重损害生态环境行为的；违反家庭美德、职业道德、社会公德要求，造成恶劣影响的；参加邪教组织和非法活动的；煽动群众聚众闹事、扰乱公共秩序的；

8.患严重疾病六个月以上，不能正常履行职责，或丧失行为能力的，一年在岗工作时间少于三分之二的；

9.业委会财务公开未做到的；

10.其他违反《物业管理条例》的情况。

恳请全体业主居民、居民委员会对本人履行承诺的情况进行监督。承诺书提交全体业主大会讨论通过，在届中履职期间出现上述辞职承诺情形之一时，经调查核实的，由居民委员会联合业主大会直接予以公告辞职。

自荐人（签名）：

年 月 日