**开发区扬子津街道阳光社区依云城邦业主大会议事规则**

**（修改版）**

**第一章　总　则**

**第一条 目的和依据**

为了维护本物业管理区域全体业主的合法权益，规范业主大会和业主委员会议事活动，提高议事效率，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》和《扬州市住宅物业管理条例》等有关规定，制定本议事规则。

**第二条 议事规则的效力**

本议事规则经业主大会通过，对全体业主具有约束力。

**第三条 业主大会的名称与组成**

业主大会的名称：开发区扬子津街道阳光社区依云城邦业主大会

业主大会由本物业管理区域内全体业主组成，依法管理、决策小区内有关共有和共同管理事务。业主委员会是业主大会的执行机构。

业主大会成立后，本物业管理区域的业主自动成为业主大会的成员，并应遵守本规则、《业主公约》以及业主大会和业主委员会做出的有关决定。

**第四条 物业管理区域的基本情况**

物业名称： 依云城邦小区

物业类型： 住宅

总建筑面积（m2）256200

四 至：东至云霞路，南至云扬路，西至扬子江南路，北至华扬东路。

**第二章　业主大会**

**第五条　业主身份的认定**

业主身份的认定，一般以房屋产权证记载的所有权人为准。因人民法院、仲裁委员会的法律文书、继承或者受遗赠取得本物业建筑物专有部分所有权的人，以及基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有本物业建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，也应认定为本物业的业主。

与建设单位签署了买卖合同但尚未交付的买受人，不能认定为业主；已具备交付条件但因买受人原因未办理交付手续的，买受人自建设单位交付通知书约定的交付之日起认定为业主。

与建设单位之外的其他人签订买卖合同但未办理过户登记手续的买受人，不能认定为业主。

**第六条　业主投票权数**

业主在业主大会会议上的投票权数计算方法如下：

面积票：以专有部分面积为准。专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算（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）；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。

人数票：以业主人数为准。业主人数，按照专有部分的数量计算（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数量），一个专有部分按一人计算。但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，按照前项的统计总和计算。

**第七条　业主大会议事内容**

（一）制定和修改业主大会议事规则、业主公约；

（二）审议制定物业管理区域内公共秩序和环境卫生维护等方面的重要规章制度；

（三）选举业主委员会或更换业主委员会成员，监督业主委员会的工作；

（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）选举、罢免业主委员会成员；

（九）改变和撤销业主委员会的不当决定；

（十）审议决定业主委员会的工作权限和活动经费；

（十一）听取和审查业主委员会的工作报告；

（十二）审议物业服务合同，决定物业服务内容、服务标准、物业服务收费标准及收费方案；

（十三）改变共有部分的用途；

（十四）决定共有部分的使用、经营及所得收益分配与使用方案；

（十五）法律法规或者业主公约确定应由业主共同决定的事项。

**第八条 业主大会议事方式**

（一）业主大会召开的条件：

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每年召开一次。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：

1、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。

2、发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的，包括业主委员会集体辞职、临时需要动用维修资金、发生重大自然灾害、安全事故需要及时处理等。

3、业主委员会成员人数不足其原总数的二分之一时，重新选举业主委员会；

4、本业主大会议事规则或业主公约规定的其他情形。

（二）业主大会召开的形式：

业主大会选择下列6种方式召开会议(具体会议形式由换届选举工作小组或业主委员会确定):

1、书面征求意见的形式;

2、电话录音回收意见的形式、手机短信和微信回收意见的形式;

3、网络平台投票的形式；

4、集体讨论的形式;

5、业主代表讨论的形式；

6、邮寄的形式。

本次业主大会可采用以上第1、2、3、6四种形式进行表决:

1、设投票箱:在物业管理区域内设投票箱，由业主自行将个人意见投入投票箱内，经换届选举工作小组或业主委员会组织统计汇总，公布表决结果。

2、专人送达、回收意见:由换届选举工作小组或业主委员会组织逐户派发、回收业主意见，经换届选举工作小组或业主委员会组织统计汇总，公布表决结果。

3、电话授权投票：采用电话全程录音的方式投票。录音内容需阐明业主的身份信息，投票意见，由专人根据业主的真实意见进行选票的填写。

4、需表决的事项应在表决前在物业管理区域内予以公示，公示期限不少于15天。

5、鉴于本物业管理区域的实际情况，属下列情形之一的，均视为业主已经参与业主大会表决：

①当面领取或送达征求表决意见单（相关文件），由业主本人或同住的具有完全民事行为能力的亲属或者被授权主体签收；

②按照业主提供的联系地址或其法定住址以挂号信或者邮政专递的方式邮寄至送达人，视为该业主已签收。

③按照业主提供的联系电话、微信客户端以发送短信或微信留言到达业主指定的联系电话、微信客户端视为该业主已签收。

**第九条 采用集体讨论形式议事的， 选择以下第二种方式:**

（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会议。

**第十条 召开业主大会会议的程序**

（一）会议筹备工作

换届选举工作小组或业主委员会做好开会前的准备工作。根据业主的提议，草拟《业主大会议事规则》、《业主公约》等议案、向业主大会推荐业主委员会候选人名单、制定征询意见表或选票、核实业主情况、确定业主大会召开形式。

（二）发布公告

业主大会召开会议前15日，由换届选举工作小组或业主委员会将草拟的《业主大会议事规则》、《业主公约》等议案、业主大会议事内容等以书面形式向物业管理区域内全体业主公告。

（三）发放征询意见表或选票

由换届选举工作小组或业主委员会组织发放征询意见表或选票。

（四）回收统计意见

此次选举实行有记名投票，由换届选举工作小组或业主委员会组织回收业主意见，进行意见汇总或者票数统计。

（五）通报大会议事决定

换届选举工作小组或业主委员会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，接受业主的查询和监督。

**第十一条 业主代表产生方式**

（一）由业主委会员确定业主代表产生的单位及数量。

（二）选举过程由业主委员会监督执行。

（三）业主委员会负责对业主代表候选人身份进行核查，并征集所代表的业主意见。

（四）业主代表名单确定后应在本物业管理区域内公告7日。

（五）业主代表的职责与权限：

1、业主代表在参加业主大会表决3日前，应就业主大会拟讨论的事项征求所代表业主的意见。凡需要投票表决的，业主的赞同、反对及弃权的具体票数经业主本人（或其法定监护人）签字后由业主代表在业主大会投票时如实反映。

2、业主代表因故不能参加业主大会会议的，可书面委托所代表的业主中的一人参加，具体委托事项、期限、权限等应当在委托书中载明。

（六）业主代表的任期与改选、补选：

1、业主代表任期5 年。任期内，如果占所代表专有部分面积过半数且占所代表专有部分人数过半数的业主提出异议，可以在业主委员会的组织监督下改选。业主代表任期届满后，如未发生上述异议情况，则自然连任。

2、业主代表缺额时，在业主委员会的组织监督下进行补选。

**第十二条 业主大会的组织与议案提出**

（一）本次业主大会由换届选举工作小组组织。业主委员会成立后，业主大会会议由业主委员会组织。

（二）业主委员会应当至少在业主大会定期会议召开7日前向业主征集提交业主大会表决的议案。业主大会对所提议案已经做出决定的，业主在3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。

（三）议案是否提交业主大会表决，由业主委员会审议决定。议案未通过审议的，应向提案人书面反馈原因并接受提案人的质询。20％以上的业主联名提出的议案必须提交业主大会表决。

**第十三条 业主大会表决规则**

（一）表决权的业主因故不能参加业主大会会议的，可书面委托他人参加，并在书面委托书上载明委托事项、委托权限及期限。业主委托代理人参加业主大会会议应符合下列规定：

1、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。

2、业主是单位法人或其它组织的，可以书面委托代理人参加业主大会会议和业主委员会，但应出具法人或单位盖章、法定代表人或负责人签字的授权委托书。

3、已送达的业主书面意见表，业主在规定的时间内不反馈意见或者不提出同意、反对、弃权意见的，其投票权数计入已表决的多数票。

（四）业主大会表决形式：

由业主委员会(换届选举工作小组)组织公开唱票、计票，对业主意见进行统计汇总，并公告表决结果。

**第三章　业主委员会**

**第十四条　业主委员会组成人数和任期**

业主委员会设成员7名，候补成员0-2名。

业委会任期5年。业主委员会设主任1名，副主任2名。业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。业主委员会成员可连选连任。业主委员会成员具有同等表决权。

**第十五条 业主委员会成员的条件及产生**

（一）业主委员会成员由业主大会会议选举产生、罢免、补选。

（二）业主委员会成员应符合下列条件：

1、本小区住宅、非住宅产权所有人

2、具有完全民事行为能力。

3、遵守国家有关法律、法规，无违法犯罪记录。

4、模范履行业主义务，无欠缴物业费、无违法建设。

5、热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有一定公信力。

6、具有一定组织能力。

7、具有一定的工作时间。

8、中共党员优先。

（三）业主委员会成员实行差额选举，按民法典规定票数排名在前7名者当选正式成员，后2名为候补成员。

**第十六条 业主委员会成员缺额补选**

（一）业主委员会成员因故缺额时，采取从候补成员中按得票多少从高到低的顺序补足。业主委员会成员集体辞职的，应当成立换届选举工作小组召开业主大会会议重新选举产生业主委员会。

（二）增补成员的任期至本届业主委员会任期届满时终止。

**第十七条 业主委员会履行以下职责**

(一) 召集和主持业主大会会议，报告物业管理的实施情况；

(二) 执行业主大会赋予的职责；

(三) 代表业主与业主大会选聘的物业管理企业订立、变更或解除物业服务合同；

(四) 及时了解业主、使用人的意见和建议，监督和协助物业管理企业履行物业服务合同；

(五 )拟订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；

(六) 拟订《业主大会议事规则》和《业主公约》修订草案，报业主大会决定；

(七) 拟订物业管理区域内公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度的方案，报业主大会决定；

(八) 审定物业管理企业提出的年度工作计划和物业管理重大措施；

(九) 监督物业服务企业按物业服务合同规范服务小区，如果出现物业服务企业未能按物业服务合同履约时，业主委员会有权及时制止其违约行为并督促其改正。物业管理企业拒不改正的，业主委员会可以根据其违约的严重程度代表业主大会决定是否提前中止物业服务合同或者物业服务合同期满后不再续约。对于涉及全体业主生命财产安全、切身权益的严重违约行为，如侵占公共收益、公共财产、违规动用维修基金、消防设施维护不到位造成损坏拒绝维修等，业主委员会可代表业主大会依法起诉物业服务企业追要被侵占财产、资金，要求修复消防设施等，同时召开业主大会决定后续小区应急管理方案或选聘新的物业服务公司。

(十) 拟订专项维修资金使用、续筹方案，报业主大会决定；

(十一) 监督《业主公约》的实施，对违反《业主公约》的行为进行处理；

(十二) 业主委员会应当做好业主大会会议书面记录和档案归集工作，并将有关决议报送所在地物业管理行政主管部门备案。

（十三）业主大会赋予业主委员会的其他职责与权力：

1、根据物业条例相关条款规定，业主大会授权业主委员会收取和管理小区公共收益，公共收益应打入全体业主公共账户。动用公共收益在2000元及以下的，业主委员会主任有审批权；动用公共收益在2000元以上6000元以下的，业主委员会主任有审批权，但须经业主委员会全体成员半数以上同意；6000元以上的支出必须由本议事规则、业主大会或业主代表大会决定。

2、业主委员会有权收取地下车位租金和管理费，所收车位租金打入全体业主公共账户，支出必须由本议事规则、业主大会或业主代表大会决定，管理费根据地下车位管理状况支付给实际管理机构。

3、业主大会授权业主委员会决定小区物业管理模式，业主委员会可以选聘第三方物业公司入驻服务，应按相关法律、法规公开招标，并与中标物业公司签订物业服务合同，也可以评聘专业物业经理人协助业主委员会自治管理或以业主委员会名义成立物业自治管理公司管理，自治管理或者自治公司管理所产生的利润属小区全体业主，应全部打入全体业主对公账户，按公共收益名目入账，支出条件按上述第1条要求执行。

4、业主委员会可以代表业主大会行使法律诉讼权，可代表全体业主作为法律诉讼主体。

5、业主委员会具有小区大门、地下车库道闸管理权，所有道闸门禁的管理员账户由业主委员会委派专人负责，业主委员会委托第三方管理时，可以与第三方实现信息共享。

**第十八条 业主大会、业主委员会印章的管理**

1、业主大会、业主委员会印章应指定专人负责管理，印章使用签字审批人和印章管理人不能为同一人。业主大会、业主委员会印章的签字审批人为业主委员会主任。

2、经业主大会会议决定的事项方可使用业主大会印章，经业主委员会会议决定的事项方可使用业主委员会印章，并报街道和社区备案。

3、使用印章必须手续齐备并实行审批、登记制度，用印留存的材料应定期整理、立卷归档。

4、印章管理人员如有变动，应及时移交印章，由业主委员会重新确定印章管理人。

5、印章应加锁妥善保管。印章如不慎遗失，保管人应在第一时间向业主委员会主任报告，及时到主管部门按照规定程序重新刻制。

6、主委员会成员因公需要携带印章外出使用，必须经业主委员会主任批准。

**第十九条 业主委员会会议**

（一）业主委员会会议每季度召开一次，会议由主任或主任委托的副主任召集。经三分之一以上委员提议，业主委员会应就提议内容召开临时会议。

（二）业主委员会成员因故不能参加会议的，可以书面形式发表意见，但不能委托代理人参加会议。

（三）一名成员拥有一票表决权(候补成员无表决权)。业主委员会会议应有过半数的成员出席，作出决定必须经全体业主委员会成员半数以上同意，且不得违反法律、法规、业主公约及物业管理服务合同的约定，并在作出决定之日起3日内以书面形式在本物业管理区域内公告，公告须加盖业主委员会印章。

（四）业主委员会会议召开前，由召集人提前1天将议事内容通知每位主委员会成员。

（五）业主委员会做出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以向相关部门投诉，也可以请求人民法院予以撤销。

（六）为节约经费，方便业主监督，业主委员会会议通常应在本物业管理区域内召开。

**第二十条 业主大会、业主委员会和业主代表的经费补贴**

（一）业主大会及业主委员会的日常工作经费由共用部位、共用设施设备经营所得收益中筹集，用于下列开支：

1、业主大会、业主委员会会议。

2、必要的日常办公等费用。

3、有关人员工作补贴，具体支付标准：主任150元/月；副主任、120元/月；业主委员会成员、候补成员100/月；业主代表80元/月。

4、其他业主大会、业主委员会正常运作的必要费用。

（二）业主委员会应当建立有关经费管理、使用的财务制度。

（三）业主大会和业主委员会工作经费的使用情况应当每半年以书面形式在本物业管理区域内公布，并接受业主的监督和质询。

**第二十一条 主委员会成员资格终止**

1.有下列情况之一的，主委员会成员资格自行终止：

（一）以书面方式提出辞职请求的；

（二）因物业转让、灭失等原因不再是业主的；

（三）丧失民事行为能力的；

（四）法律、法规以及业主公约规定的其他情形。

2.主委员会成员有下列情况之一的，应当按业主大会议事规则等规定予以罢免：

（一）不履行委员职责的；  
　　（二）利用成员资格谋取不正当利益的；  
　　（三）因履职不当给业主造成较大损失的；  
　　（四）因其他原因不宜担任业主委员会成员的。

业主委员会成员资格终止的，应当自终止之日起10日内将其保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。

**第二十二条 业主委员会换届**

业主委员会任期届满前3个月，应当召开业主大会会议进行业主委员会的换届选举。

**第二十三条 业主委员会换届后的工作和财物移交**

业主委员会应当在其任期届满之日起10日内，将其保管的档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交新一届业主委员会，并做好交接手续。

**第二十四条 相关法律责任**

（一）业主委员会违规或超越职权作出决定，损害业主利益的，其责任人应依法承担相应的法律责任。

（二）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责任。

**第四章　附　则**

第二十五条 本规则经业主大会审议通过，自 　 年 　 月 　 日起生效。

第二十六条 本规则由业主大会负责解释，修订权属于业主大会，业主大会通过的有关本议事规则的决定为本规则的组成部分。

第二十七条 本规则未规定的事项，按照有关法律、法规、规章的规定执行。