业主大会和业主委员会工作指导文书

（2024试行版）

镇江市住房和城乡建设局

目 录

1. [关于筹备首次业主大会的申请书(适用建设单位提出申请) 3](#_Toc10482)

2. [关于筹备首次业主大会的申请书](#_Toc21113)[(适用业主提出申请) 5](#_Toc19814)

3. [关于组建首次业主大会筹备组的公告 7](#_Toc946)

4. [关于首次业主大会筹备组产生办法的公告 8](#_Toc24517)

5. [首次业主大会筹备组业主代表推荐表 12](#_Toc26887)

6. [关于小区业主大会筹备组成员名单的公示 13](#_Toc9924)

7. [关于首次业主大会筹备组成员名单及工作职责的公告 14](#_Toc32081)

8. [关于召开首次业主大会会议的公告 16](#_Toc20271)

9. [关于确定业主身份、人数、专有部分面积的公告 19](#_Toc27126)

10. [关于《管理规约（草案）》和《业主大会议事规则（草案）》征求意见的公示 20](#_Toc21622)

11. [关于首届业主委员会成员候选人产生办法的公告 21](#_Toc24676)

12. [业主委员会成员候选人书面承诺书 25](#_Toc12537)

13. [关于首届业主委员会成员候选人名单的公告 27](#_Toc7696)

14. [关于首届业主委员会选举办法的公告 29](#_Toc2085)

15. [业主大会会议表决票（制定《管理规约》《业主大会议事规则》） 31](#_Toc24093)

16. [业主大会会议表决票（选举业主委员会） 32](#_Toc22118)

17. [业主大会会议表决票非当面送达情况公告 33](#_Toc16604)

18. [关于首次业主大会会议决定的公告 34](#_Toc6614)

19. [关于业主大会依法成立的公告 37](#_Toc25956)

20. [关于首次业主大会会议筹备经费使用情况的公告 39](#_Toc31104)

21. [关于首届业主委员会相关事项的公告 40](#_Toc14685)

22. [业主大会会议表决票（决定物业项目的管理方式） 41](#_Toc17491)

23. [业主大会会议表决票（选聘物业服务企业） 43](#_Toc29078)

24. [业主大会会议表决票（决定车辆行驶、停放、收费管理制度） 44](#_Toc10012)

25. [车辆行驶、停放、收费管理制度（样本） 45](#_Toc5133)

26. [业主大会会议表决票（决定终止业主委员会成员资格） 46](#_Toc10039)

27. [业主大会会议表决票（补选业主委员会成员） 47](#_Toc7516)

28. [业主委员会备案表 49](#_Toc16231)

29. [业主大会、业主委员会备案及印章刻制证明 53](#_Toc23800)

30. [镇江市住宅小区管理规约（示范文本） 54](#_Toc23496)

31. [业主大会议事规则（示范文本） 68](#_Toc24682)

示范文本一

**关于筹备首次业主大会的申请书**

(适用建设单位提出申请)

**街道办事处(镇人民政府)：**

根据国务院《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《镇江市住宅物业管理条例》等相关规定， 市（区） 街道（镇） 路（街、巷） 号 （物业项目名称），总建筑面积 平方米，现房屋出售并交付使用的建筑面积   平方米，占建筑面积的    %（或规划总户数   户，业主已入住   户，占总户数  %），已符合法律、法规规定成立业主大会的条件，特提出筹备首次业主大会申请。

联系人： 联系电话：

附：由建设单位提供

1、物业服务区域证明；

2、房屋及建筑物面积清册；

3、业主名册；

4、建筑规划总平面图；

5、交付使用共用设施设备的证明；

6、物业服务用房配置证明；

7、其他有关的文件资料。

申请人： (建设单位名称并加盖公章)

年 月 日

抄送： 市（区）住房和城乡建设局

居（村）民委员会

附件：

**业 主 清 册**

物业服务区域名称： 年 月 日

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 幢、室 | 户主姓名 | 建筑面积（M2） | 交付使用时间 | 工作单位 | 联系电话 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

示范文本二

关于筹备首次业主大会的申请书

(适用业主提出申请)

**街道办事处(镇人民政府)：**

市（区） 街道（镇） 路（街、巷） 号 （物业项目名称）已符合成立业主大会条件，现由 名业主公开联名签名（已达十人以上），特提出筹备首次业主大会申请。

联系人： 联系电话：

附件：申请筹备首次业主大会的业主签名表

申请人： （例：王某等10人）

年 月 日

抄送： 市（区）住房和城乡建设局

居（村）民委员会

附件：

申请筹备首次业主大会的业主签名表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 专有部分座落 | 业主签名 | 签名时间 | 联系电话 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

示范文本三

关于组建首次业主大会筹备组的公告

根据国务院《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《镇江市住宅物业管理条例》等相关规定,经 （建设单位或业主)申请，并经核查， 市（区） 街道（镇） 路（街、巷） 号 （项目名称）已符合业主大会成立的条件，现将组建首次业主大会筹备组的有关事项公告如下：

一、 (属地街道办事处、镇人民政府的名称）负责指导业主成立业主大会筹备组，做好召开首次业主大会会议的筹备工作。

二、首次业主大会筹备组成员由街道办事处（镇）、建设单位、居（村）民委员会、业主代表组成。筹备组人数为 人（单数，5到11人），其中业主代表为 人（应占60%以上）。

三、首次业主大会筹备组组长由 (属地街道办事处、镇人民政府指定的人员担任）。

请本物业服务区域内的广大业主积极推荐能够认真履行业主义务、热心公益事业、责任心强并有必要的工作时间和一定组织协调能力的业主参加业主大会筹备组，共同做好召开首次业主大会会议的筹备工作。

特此公告。

街道办事处（镇人民政府）（盖章）

年 月 日

示范文本四

关于首次业主大会筹备组产生办法的公告

根据国务院《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《镇江市住宅物业管理条例》等相关规定，现就本物业服务区域首次业主大会筹备组组成、筹备组业主代表条件及产生办法等事项公告如下：

一、筹备组的组成：

１.由业主代表 人、建设单位代表1人、街道办事处（镇人民政府）代表1人、居（村）民委员会代表1人，共 人组成。

２.筹备组组长由 （姓名）担任。

二、筹备组业主代表应当是本物业服务区域内的业主，并符合下列条件：

（一）拥护中国共产党的领导，遵纪守法；

（二）身体健康，具有完全民事行为能力；

（三）热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力并具备必要的工作时间；

（四）履行业主义务，按照规定交存住宅专项维修资金，按时交纳物业服务费用等；

（五）维护业主共同利益，不存在违法违规搭建、装修等行为被执法部门责令整改且尚未整改到位的情形；

（六）本人或者其近亲属未在同一物业服务区域提供物业服务的企业任职；

（七）不存在索取、非法收受建设单位、物业服务企业的利益或者报酬的行为；

（八）法律、法规规定的其他情形。

三、筹备组业主代表的产生：

（一）采用下列第 项方式分配筹备组业主代表名额：

1.以幢为单位，从该幢业主中推选产生　 　名代表；

2.以单元为单位，从该单元业主中推选产生　 　名代表；

3.以楼层为单位，从该楼层业主中推选产生　 　名代表；

4.划分为 个推荐区域，从每个推荐区域业主中各推选 名代表，共计产生 名代表。其中：住宅类型 名代表（高层 名代表，多层 名代表，别墅 名代表，公寓 名代表，其他物业 名代表），非住宅类型 名代表（商业物业 名代表、办公物业 名代表、其他物业 名代表）；

5. 。

（二）采用下列第 项方法产生筹备组业主代表：

1.根据约定的业主代表名额分配方式，在各自区域业主自愿报名参加的基础上，由街道办事处（镇人民政府）或其委托的居（村）民委员会向各自区域业主发放推荐表，街道办事处（镇人民政府）或其委托的居（村）民委员会根据符合业主代表约定的条件和人数及各推荐区域内被推荐人所得推荐票的多少确定筹备组业主代表；

2. 根据约定的业主代表名额分配方式，在各自区域业主自愿报名的基础上，由街道办事处（镇人民政府）或其委托的居（村）民委员会根据符合业主代表约定的条件和人数确定筹备组业主代表；

3. 。

四、筹备组中的业主代表成员拟参加业主委员会成员选举需要回避的，其在筹备组中的工作自行终止。

五、筹备组业主代表缺额的，采用下列第   项办法补充：

1．在缺额业主代表所在推荐区域内，再次推荐产生，如该推荐区域内无被推荐人或被推荐人数不足缺额数的,则在整个物业服务区域内推荐，街道办事处（镇人民政府）或其委托的居（村）民委员会根据符合业主代表约定的条件和人数及推荐票多少依次产生；

2．  。

六、请有意参加首次业主大会筹备组的业主携带本人身份证和房屋的所有权证明于 年 月 日 时至 年 月 日 时到 （地点）现场报名或领取首次业主大会筹备组业主代表报名表，并于 年 月 日 时前交至 （地点）。

联系人： 联系电话：

特此公告。

附件：首次业主大会筹备组业主代表报名表

街道办事处（镇人民政府）（盖章）

年 月 日

附件：

首次业主大会筹备组业主代表报名表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 |  | | 性 别 |  | 出生年月 | |  |
| 职 业 |  | | 文化程度 |  | 政治面貌 | |  |
| 专有部分座落 | |  | | 专有部分面积 | |  | |
| 1．工作履历简介： | | | | | | | |
| 2．报名参加筹备组的初衷：  签 名： | | | | | | | |

交表时间 年 月 日 时

示范文本五

编号：

首次业主大会筹备组业主代表推荐表

根据首次业主大会筹备组产生办法，请从以下 名自愿报名及符合条件的业主中，推荐 人为业主大会筹备组业主代表。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 姓 名  （按姓氏笔划排序） | 推荐意见 |
| 1 |  |  |
| 2 |  |  |
| 3 |  |  |
| 4 |  |  |
| 5 |  |  |
| 6 |  |  |
| 7 |  |  |

说明：

1.请对以上业主进行推荐，并在推荐人对应的意见栏划“**√**”；

2. “**√**”推荐意见数不得超过上述应推荐数；

3.请用钢笔或圆珠笔填写并签名，要求字迹清楚，符号准确，票面清洁。

推荐业主签名： 推荐业主专有部分座落：

填写时间： 年 月 日

示范文本六

关于 小区业主大会筹备组成员名单的公示

根据国务院《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《镇江市住宅物业管理条例》等相关规定，经街道办事处（镇人民政府）组织业主推荐，镇江市 小区业主大会筹备组拟由下列成员组成，现予以公示。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 筹备组成员 | | | | | | | | |
| 姓名 | 代表单位 | | | | | | 职务 | 备注 |
|  | （街道办事处、镇人民政府） | | | | | |  | 委派 |
|  | （居（村）民委员会） | | | | | |  | 委派 |
|  | （开发建设单位） | | | | | |  | 委派 |
| 筹备组业主代表 | | | | | | | | |
| 姓名 | 性别 | 年龄 | 职 业 | 文化程度 | 政治面貌 | 专有部分  座落 | 物业  类型 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 注：请在备注栏填写代表成员来源（分别是单位委派、组织推荐、自荐、业主推荐） | | | | | | | | |

业主如对上述业主大会筹备组成员有异议，请在 年 月 日之前向下述联系人反馈意见。

联系人： 地址：

电 话： 时间：

特此公示

街道办事处（镇人民政府）（盖章）

年 月 日

示范文本七

关于首次业主大会筹备组成员名单及工作职责的公告

根据国务院《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《镇江市住宅物业管理条例》的相关规定，按照业主大会筹备组产生办法，确定以下 人作为 （物业项目名称）首次业主大会筹备组成员,筹备组组长由街道办事处 担任。现将成员名单及工作职责公告如下：

一、首次业主大会筹备组成员名单

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 筹备组成员 | | | | | | | | |
| 姓名 | 代表单位 | | | | | | 联系方式 | |
|  | （街道办事处、镇人民政府） | | | | | |  | |
|  | （居（村）民委员会） | | | | | |  | |
|  | （开发建设单位） | | | | | |  | |
| 筹备组业主代表 | | | | | | | | |
| 姓名 | 性别 | 年龄 | 职 业 | 文化程度 | 政治面貌 | 专有部分  座落 | 物业  类型 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

二、首次业主大会筹备组应当自成立之日起九十天内组织召开首次业主大会会议，并做好下列筹备工作：

（一）拟订管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则草案；

（二）确定业主身份（含业主姓名及所拥有的专有部分面积），确定业主在首次业主大会会议上的投票权数；

（三）确定首届业主委员会成员候选人条件、名单，制定业主委员会选举办法；

（四）制定首次业主大会会议召开方案，确定首次业主大会会议召开时间、召开地点、表决事项、表决规则等。

（五）首次业主大会设立监票人的，确定监票人选产生办法，组织产生业主大会监票人名单；

（六）确定筹备及召开首次业主大会会议费用预算明细和费用结算方案等；

（七）确定筹备组业主成员是否需要回避业主委员会候选人的选举，如需回避的，则退出筹备组；

（八）中途退出筹备组，应当增补筹备组成员；

（九）召开首次业主大会会议的其他准备工作。

特此公告。

街道办事处（镇人民政府）（盖章）

年 月 日

示范文本八

**关于召开首次业主大会会议的公告**

根据国家、省、市相关法律法规规定，经首次业主大会筹备组确定，首次业主大会会议(以下简称会议)以 （集体讨论或书面征求意见）形式召开，现将有关事项明确如下：

一、会议内容

（一）表决《管理规约（草案）》和《业主大会议事规则（草案）》（投票表决时间另行公告）。

（二）选举首届业主委员会（投票表决时间另行公告）。

（三）设立业主委员会候补成员制度；

（四）聘请法律顾问、财务人员等；

（五）确定有关人员的报酬或者补贴；

（六）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

（三、四、五、六项可酌情选定）

二、会议表决规则

（一）业主大会采用以下第 （可多选）项确认参加会议的业主：

1.业主到会并在会议签到表上签名（会议时间为：  年  月  日）；

2.业主在表决票上或者表决票发放表上签名（表决票回收至   年  月  日）；

3.业主在挂号信、快递等收件凭证上签名（表决票回收至  年  月  日，以邮戳或快递单据为准）；

4.传真、网络等可追溯的查收确认（确认信息截止到  年 月 日）；

5. 。

（二）业主大会会议采用以下第 （可多选）种方法进行发放、回收表决票：

1．专人现场发放、回收表决票；

2．专人逐户发放、回收表决票(由首次业主大会筹备组成员、社区组织志愿者逐户发放并回收）；

3.专人逐户发放表决票，业主自行投票，投票箱放置地点为：   、     、   ；

4．业主自行领票并投票，领票地点为：          ，投票箱放置地点为：        、       、          ；

5．网络投票，由业主通过物业管理行政主管部门指定的公共服务平台确认身份后在网上进行投票；

6．邮寄挂号信、快递、传真方式投票，由首次业主大会筹备组按照业主提供的地址发放、回收表决票（表决票中附业主本人身份证复印件）；

7.影像资料（以影像资料投票的，影像资料应当由业主本人明确表达对具体表决事项的意见）；

8. 。

同时采取书面征求意见和电子投票形式征求业主意见，按照书面征求意见的程序执行。

（三）采取下列方法进行表决票的唱票与统计：

1.业主大会筹备组组织业主参与表决票的，经线上计票和线下开箱验票、唱票和汇总统计等工作，（开箱唱票地点为         ）。

2.已确认参会未表决的业主，其投票权数按照下列第 项办法统计：

（1）在规定的时间内不反馈意见，不提出同意、反对、弃权意见的情形，视为□“同意”□“反对”□“弃权”（不适用业主大会议事规则的表决）；

（2）□计入□不计入已表决的多数票（不适用业主大会议事规则的表决）。

3.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。

4.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。

5.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。

（四）业主大会筹备组公告会议决定，并接受业主的查询和监督。

（五）业主大会筹备组应当对首次业主大会会议进行书面记录并存档。

本次会议表决情况由 （属地街道办事处（镇人民政府）或受其委托的居（村）民委员会名称）进行监督。

请全体业主为小区建设出谋划策，提出宝贵意见建议，携带房屋的所有权证明和本人身份证踊跃参加会议并进行投票表决。

业主大会会议应当由业主本人参加，业主因故不能参加业主大会会议的，可以委托他人参加。业主委托家庭成员以外的人参加业主大会会议的，应当出具书面委托书，载明本次参加业主大会所委托的事项、委托权限和期限，由业主本人签字，并由业主转交业主大会。业主签署的《授权委托书》上须附业主身份证件复印件。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。

受托人应当根据委托人委托的内容代为行使共同管理权，当业主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。

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成员。

本次会务联系人姓名： 联系电话：

特此公告。

（物业项目名称）业主大会筹备组（盖章或组长签名）

推荐表，根据被推荐人所得推荐票（ 年 月 日

（注：该内容应在业主大会会议召开十五日之前公告）

关于确定业主身份、人数、专有部分面积的公告

示范文本九

根据国家、省、市相关法律法规规定，业主大会筹备组对本物业服务区域内业主身份、人数、专有部分面积进行了确认，现公告如下：

1. 业主身份的确定：房屋等物业的所有权人为业主。

二、业主人数的确定：业主人数按照专有部分的数量计算，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。

本物业服务区域的总人数为 。

三、业主专有部分面积的确定：专有部分面积按照不动产登记簿记载的面积计算，尚未进行不动产登记的，按照测绘机构的实测面积计算，尚未进行实测的，按照房屋买卖合同记载的面积计算，没有房屋买卖合同的，按照建设工程规划许可证上载明的面积计算；建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

本物业服务区域的建筑物总面积为 。

业主如对上述公告内容有异议，请在 年 月 日之前与业主大会筹备组联系。

联系人： 联系电话：

特此公告。

（物业项目名称）业主大会筹备组（盖章或组长签名）

年 月 日

（注：该内容应在业主大会会议召开十五日之前公告）

示范文本十

**关于《管理规约（草案）》和《业主大会议事规则（草案）》征求意见的公示**

为保障业主的合法权益，充分征求业主的意见，经首次业主大会筹备组草拟，现将本物业服务区域的《管理规约（草案）》和《业主大会议事规则（草案）》予以公示，时间自 年 月 日 时至 年 月 日 时止。筹备组于上述时间的上（下）午 时至 时，在本物业服务区域 （地址）受理业主的咨询，并接收书面意见。

为能更广泛的听取业主意见，筹备组还以 、 、 等方式将《管理规约（草案）》和《业主大会议事规则（草案）》告知不住在本物业服务区域的业主，征求其书面意见。

联系人： 联系电话：

特此公示。

附件：1.《管理规约（草案）》

2.《业主大会议事规则（草案）》

（物业项目名称）业主大会筹备组（盖章或组长签名）

推荐表，根据被推荐人所得推荐票（ 年 月 日

示范文本十一

关于首届业主委员会成员候选人产生办法的公告

根据国家、省、市相关法律法规规定，现就本物业服务区域首届业主委员会成员候选人（以下简称“候选人”）条件、名额分配及产生办法等事项公告如下：

一、候选人应当是本物业服务区域内的业主，并符合下列条件：

（一）拥护中国共产党的领导，遵纪守法；

（二）身体健康，具有完全民事行为能力；

（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；

（五）具有一定的组织能力；

（六）具备必要的工作时间；

（七） 。

二、有下列情形之一的，不得作为业主委员会候选人：

（一）未按照规定交存住宅专项维修资金，未按时交纳物业服务费，煽动其他业主拒交物业服务费的；

（二）在小区内存在违法违规搭建、装修等行为被执法部门责令整改且尚未整改到位的；

（三）采用不正当手段阻挠业主大会、业主委员会会议正常召开、选举以及表决的；

（四）本人或者其近亲属在同一物业服务区域提供物业服务的企业任职；

（五）存在索取、非法收受建设单位、物业服务企业的利益或者报酬的行为；

（六） ；

（七）法律、法规规定的其他情形。

三、符合条件的候选人人选中，中国共产党党员、人大代表、政协委员、社区“两委”班子成员、小区党支部成员、具备财经、法律、工程、环境等专业专长的业主，将优先确定为候选人，且候选人中的中共党员候选人应占总候选人数的百分之 （原则上不低于50％）。

四、采用下列第 项方式分配候选人名额：

1.以幢为单位， 幢候选人　 名；

2.以单元为单位， 幢 单元候选人　 　名；

3.以楼层为单位， 幢 楼层候选人　 　名；

4.划分为 个区域。其中：住宅候选人 名（高层 名，多层 名，别墅 名，公寓 名，其他物业 名），非住宅候选人 名（商业物业 名、办公物业 名、其他物业 名）；

5. 。

五、采用下列第 项办法产生候选人：

1.在业主自愿报名的基础上，由业主大会筹备组根据候选人条件、名额分配区域和业主报名情况确定候选人名单；

2.社区党组织推荐；

3. 。

如该分配区域无业主报名、报名人数不足或无符合候选人条件的, 由业主大会筹备组向该分配区域或整个物业服务区域业主发放候选人推荐表，根据候选人条件和名额分配区域及推荐区域内被推荐人所得推荐票的多少确定。

请有意参加首届业主委员会的业主凭身份证和房屋的所有权证明于

年 月 日 时至 年 月 日 时到 （地点）现场报名或领取首届业主委员会成员候选人报名表，并于 年 月 日 时前交至 （地点）。

业主如对上述公示内容有异议，请在 年 月 日之前与业主大会筹备组联系。

联系人： 联系电话：

特此公告。

附件：首届业主委员会成员候选人报名表

（物业项目名称）业主大会筹备组（盖章或组长签名）

年 月 日

（注：该内容应在业主大会会议召开十五日之前公告）

附件

首届业主委员会成员候选人报名表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 |  | 性 别 |  | 照片  （一寸免冠） |
| 年 龄 |  | 学 历 |  |
| 民 族 |  | 政治面貌 |  |
| 工作单位 |  | 职 务 |  |
| 身份证号 |  | | 手机号码 |  |
| 家庭住址 | （本物业服务区域） | | | |
| 1.工作履历简介： | | | | |
| 2.报名参加业主委员会的初衷：  签 名： | | | | |

交表时间 年 月 日 时

示范文本十二

业主委员会成员候选人书面承诺书

一、参选承诺

本人自愿成为 小区业主委员会候选人，现承诺如下：

（一）本人没有损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、欠交物业服务费或者专项维修资金、违法出租房屋等情形；

（二）本人以及本人配偶、直系亲属与本小区物业服务企业无任何利害关系，也没有任何经济往来，在过去 个月内未在本小区物业服务企业任职；  
 （三） 。

二、当选承诺

若本人依法依规被选举为业主委员会成员，郑重承诺在履职期间遵守以下内容：

（一）遵守国务院《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《镇江市住宅物业管理条例》等相关规定，以及本小区《管理规约》《业主大会议事规则》等约定，模范履行业主义务；

（二）公正廉洁、责任心强，严格遵守业主委员会相关规章制度，保证合理的业主委员会工作时间，积极、及时、全面地履行好业主委员会成员的工作职责；

（三）充分尊重和落实好业主委员会的集体决定，少数服从多数，在社区党组织领导下步调一致地开展工作，言行一致，不发表不实、不当、不良言论；

（四）坚决维护全体业主的公共利益，不利用业主委员会成员的身份谋取私利，自觉接受小区全体业主的监督，主动接受社区党组织和居（村）民委员会的指导和监督，按规定向居（村）民委员会定期报告；

（五）如有违反相关法律、法规和制度规定及上述承诺的，主动提出辞去业主委员会成员。

承诺人姓名： 身份证号码：

承诺日期：

示范文本十三

关于首届业主委员会成员候选人名单的公告

根据首届业主委员会成员候选人产生办法，业主大会筹备组在业主自愿报名的基础上，确定候选人名单并公告如下：

（按姓氏笔划排序）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 性别 | 年龄 | 职业 | 文化程度 | 政治面貌 | 专有部分  座落 | 物业  类型 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

特此公告。

附件：首届业主委员会成员候选人简历表

（物业项目名称）业主大会筹备组（盖章或组长签名）

推荐表，根据被推荐人所得推荐票（ 年 月 日

（注：该内容应在业主大会会议召开十五日之前公告）

附件

首届业主委员会成员候选人简历

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓名 |  | | 性别 | |  | 贴照片处 |
| 出生年月 |  | | 文化程度 | |  |
| 政治面貌 |  | | 职业 | |  |
| 工作单位 |  | | | | |
| 联系电话 |  | | | | |
| 房屋的所有权证明 | | |  | | | |
| 专有部分座落 | |  | | 专有部分面积 | |  |
| **个人简历：** | | | | | | |
| **履职承诺：**  签 名：  年 月 日 | | | | | | |
| **资格审核意见：**  业主大会筹备组组长签名：  年月日 | | | | | | |

注：1.此表（除资格审核意见）须由本人填写；

1. 房屋的所有权证明填写不动产登记证编号；
2. 未办理不动产登记，但基于人民法院或者仲裁机构的生效法律文书、人民政府的征收决定、合法建造、继承等取得建筑物专有部分所有权，或者与建设单位订立买卖合同取得建筑物专有部分所有权并占有的，以及其他符合法律、法规规定的单位和个人，可以认定为业主。

示范文本十四

关于首届业主委员会选举办法的公告

根据国家、省、市相关法律法规规定，首次业主大会筹备组结合本物业服务区域的情况，制定首届业主委员会选举办法，现就相关事项公告如下：

一、组成

首届业主委员会由 名成员组成，其中主任１名、副主任　　名。主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。同时，设立候补成员，候补成员当选条件同正式成员一样。

二、选举办法

首届业主委员会成员实行 （等额或差额）选举。业主委员会成员在候选人中选举产生，经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。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，候选人数达到应选人数的，按得票数多少依次当选业主委员会成员。超出数量的候选人可以列为业主委员会候补成员，候补成员人数不得超过正式成员总数的二分之一。

经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。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，候选人数未达到应选成员人数的，按下列第    种方式选举产生首届业主委员会：

1．符合当选条件的候选人确认当选首届业主委员会成员，缺额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首届业主委员会成员，缺额在重新调整确定候选人后，重新进行补选；

3．                                             。

三、表决时间

选举首届业主委员会表决票发放时间： 年 月 日 时 至 年 月 日 时，投票时间： 年 月 日 时至 年 月 日 时，唱票时间： 年 月 日 时。

特此公告。

（物业项目名称）业主大会筹备组（盖章或组长签名）

推荐表，根据被推荐人所得 年 月 日

（注：该内容应在业主大会会议召开十五日之前公告）

示范文本十五

业主大会会议表决票 编号：

（制定《管理规约》《业主大会议事规则》）

业主姓名（名称）： ； 联系电话： ；

专有部分座落： ； 物业类型： （住宅或非住宅）；

受委托人： ； 受委托人联系电话： 。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 事 项 | 表决意见，请在以下每个事项的三项中选择其中一项（ **√** ） | | |
| 《管理规约（草案）》 | 同意 ( ) | 反对( ) | 弃权（ ） |
| 《业主大会议事规则（草案）》 | 同意 ( ) | 反对( ) | 弃权（ ） |

说明：

1.请对以上事项进行表决，在其对应的表决意见栏内划“**√**”。

2.请用钢笔或圆珠笔填写并签名，投票人签名因未填写、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。

3.业主委托他人参加业主大会会议的，受委托人应当持委托书和本人身份证参会，并根据委托人意见进行投票表决并签名。

4.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。

投票人签名： 填写时间：年 月 日

表决票存根编号：

业主专有部分座落： ； 领票人签名： ；

领票人联系电话： ； 领票时间： 。

表决议题：制定《管理规约》《业主大会议事规则》

示范文本十六

编号：

业主大会会议表决票

（选举业主委员会）

业主姓名（名称）： ； 联系电话： ；

专有部分座落： ； 物业类型： （住宅或非住宅）；

受委托人： ； 受委托人联系电话： 。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 委员候选人姓名  （按姓氏笔画排序） | 表决意见，请在以下每位委员候选人的三项中选择其中一项（**√** ），“同意”总票数不得超过应选名额数。 | | |
| 同意 | 反对 | 弃权 |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |

说明：

1.请对以上候选人进行表决，在其对应的表决意见栏内划“**√**”。

2.本次应选名额为 名，“同意”意见数不得超过应选名额数。

3.请用钢笔或圆珠笔填写并签名，投票人签名无法辨认投票人业主身份及其意见的，视为无效票。

4.业主委托他人参加业主大会会议的，受委托人应当持委托书和本人身份证参会，并根据委托人意见进行投票表决并签名。

5.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。

投票人签名： 填写时间：年 月 日

表决票存根编号：

业主专有部分座落： ； 领票人签名： ；

领票人联系电话： ； 领票时间： 。

表决议题：选举业主委员会成员

附件十九

示范文本十七

**业主大会会议表决票非当面送达情况公告**

按照本小区业主大会会议公告，大会工作人员于 年 月 日至 年 月 日向业主送达表决票。下列业主经工作人员上门但无法当面送达表决票，根据相关规定，由物业服务区域内两人以上的业主或者居（村）民委员会证明，下列业主实行非当面送达表决票，具体情况如下：

1. 按照业主提供的联系地址发送（邮寄）的业主：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 楼栋号、室 | 楼栋号、室 | 楼栋号、室 | 楼栋号、室 | 楼栋号、室 | 楼栋号、室 |
|  |  |  |  |  |  |
| 楼栋号、室 | 楼栋号、室 | 楼栋号、室 | 楼栋号、室 | 楼栋号、室 | 楼栋号、室 |
|  |  |  |  |  |  |

二、投至物业所在地的该户业主信报箱或者房屋内的业主：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 楼栋号、室 | 楼栋号、室 | 楼栋号、室 | 楼栋号、室 | 楼栋号、室 | 楼栋号、室 |
|  |  |  |  |  |  |
| 楼栋号、室 | 楼栋号、室 | 楼栋号、室 | 楼栋号、室 | 楼栋号、室 | 楼栋号、室 |
|  |  |  |  |  |  |

请以上业主注意查收，特此公告。

（物业项目名称）业主大会筹备组（盖章或组长签名）

年 月 日

示范文本十八

关于首次业主大会会议决定的公告

本物业服务区域首次业主大会会议于 年 月 日至 年 月 日在 (地点)举行。会议就筹备组草拟的《管理规约》和《业主大会议事规则》及选举业主委员会等事项进行了表决， （属地街道办事处、镇人民政府名称）对本次会议表决情况进行了监督，现就会议决定公告如下：

一、表决具体情况见附件。

二、首次业主大会会议 （通过或未通过）《管理规约》、

（通过或未通过）《业主大会议事规则》、 （选举产生或未选举产生）首届业主委员会。

特此公告。

附件：1.《管理规约》和《业主大会议事规则》表决意见统计表

2.选举首届业主委员会表决意见统计表

（物业项目名称）业主大会筹备组（盖章或组长签名）

年 月 日

附件１：

《管理规约》和《业主大会议事规则》表决意见统计表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **事 项** | 有效票： 张 | | | 赞成票统计 | | | | 是否  通过 |
| 人　　数 | | 面　　　积 | |
| 同意  （张） | 反对  （张） | 弃权  （张） | 投票权  人数 | 占参与表决  总人数比例 | 专有部分  面积（M2） | 占参与表决专有部分总面积比例 |
| **《管理规约》** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **《业主大会议事规则》** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **备 注** | 本物业服务区域业主投票权总人数 ，建筑物总面积 M2。表决《管理规约》《业主大会议事规则》参会人数 占参与表决总人数 %，其专有部分面积  合计 M2，占参与表决专有部分总面积 %。应发表决票 张，实发表决票 张，回收票 张（其中无效票 张），未回收票 张。 | | | | | | | |

附件２：

选举首届业主委员会表决意见统计表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序  号 | 业主委员会候选人（按赞成票得票多少排序） | 有效票： 张 | | | 已确认参会未表决票（张） | 赞成票统计 | | | | 是否  当选业主委员会成员 | 是否  当选业主委员会候补委员 |
| 人 数 | | 面 积 | |
| 同意  （张） | 反对  （张） | 弃权  （张） | 投票权人数 | 占参与表决总人数比例 | 专有部分  面积（M2） | 占参与表决专有部分总面积比例 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 备注 | 本物业服务区域业主投票权总人数 ，建筑物总面积 M2。选举业主委员会参会人数 占参与表决总人数 %，其专有部分面积合计 M2，占参与表决专有部分总面积 %。应发表决票 张，实发表决票 张，回收票 张（其中无效票 张），未回收票 张。 | | | | | | | | | | |

示范文本十九

关于业主大会依法成立的公告

在 （属地街道办事处、镇人民政府的名称）的指导监督和 市（区）物业管理主管部门的业务指导下，本物业服务区域首次业主大会会议于 年 月 日至 年 月 日在 举行，会议采取了 （书面征求意见或集体讨论）形式。会议表决通过了本物业服务区域的《管理规约》和《业主大会议事规则》，并于 年 月 日选举产生首届业主委员会，本物业服务区域业主大会自 年 月 日依法成立。业主大会筹备组职责已履行完毕，本公告发布后，业主大会筹备组自动解散。

特此公告。

附件：1.《管理规约》

2.《业主大会议事规则》

3.首届业主委员会成员名单（含候补成员）

（物业项目名称）业主大会筹备组（盖章或组长签名）

年 月 日

**首届业主委员会成员名单**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 性  别 | 出生  年月 | 文化  程度 | 政治  面貌 | 成员职务 | 专有部  分座落 | 联系电话 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

注：备注栏填写“正式成员”或“候补成员”。

示范文本二十

关于首次业主大会会议筹备经费使用情况的公告

根据《镇江市住宅物业管理条例》规定，首次业主大会会议所需费用由建设单位承担。首次业主大会会议筹备经费共计人民币 元，至 年 月 日业主大会依法成立，筹备经费具体使用情况： ，结余 元。

特此公告。

（物业项目名称）业主大会筹备组（盖章或组长签名）

年 月 日

示范文本二十一

关于首届业主委员会相关事项的公告

首届业主委员会于　 年　 月　 日召开首次会议，并推选产生主任和副主任，现就首届业主委员会的委员分工、任期、办公地点等相关事项明确如下：

一、业主委员会成员分工

主任（姓名）： ，职责： ；

副主任（姓名）： ，职责： ；

其他成员：

（姓名） ，职责： ；

（姓名） ，职责： ；

候补成员（姓名）： 。

二、任期

任期　 年，自　 年　 月　 日至　 年　 月　 日止。

三、办公地点

四、联系电话

特此公告。

（物业项目名称）首届业主委员会(盖章)

年 月 日

示范文本二十二

业主大会会议表决票编号：

（决定物业项目的管理方式）

业主姓名（名称）： ； 联系电话： ；

专有部分座落： ； 物业类型： （住宅或非住宅）；

受托人： ； 受托人联系电话： 。

《民法典》第二百八十四条第一款规定：“业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。”《江苏省物业管理条例》第二条第二款规定：“本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业或者业主自行对物业服务区域内的建设物、构筑物及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。”

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 事项 | 表决意见 | |
| 一、物业管理方式 | 物业服务企业管理( ) | 业主自行管理( ) |
| 说明：1、业主大会表决采用物业服务企业管理的，将按照表决事项二、三的表决结果进行选聘或者重新选聘物业服务企业；2、其他管理人管理是指 （明确管理模式）；3、业主自行管理是指 （明确管理模式） 。 | | |
| 二、续聘或选聘物业服务企业 | 续聘原物业服务企业  ( ) | 重新选聘物业服务企业  ( ) |
| 说明：1、续聘原物业服务企业达到法定票权的，业主委员会按照业主大会表决结果（公示生效），与物业服务企业签订物业服务合同。2、重新选聘物业服务企业达到法定票权的，业主委员会按照表决选项三、四、五....的表决结果执行。 | | |
| 三、重新选聘物业服务企业方式 | 通过公开招标方式重新选聘物业服务企业( ) | 通过邀请招标方式重新选聘物业服务企业( ) |
| 说明：1、通过公开或者邀请招标方式重新选聘物业服务企业的，业主委员会按照业主大会表决结果组织重新选聘物业服务企业，并根据选聘情况提请业主大会表决后，与被选聘物业服务企业签订物业服务合同。 | | |
| 四、合同续签或重新选聘的条件 | 执行原物业服务标准和现行物业服务收费标准  ( ) | 执行原物业服务收费标准和现行物业服务标准  ( ) |
| 说明:1、原物业服务标准镇江市普通住宅政府指导价 年【文号】，本小区物业服务等级（ 基本服务：\*级，硬件服务：\*级），现行物业服务收费标准：高层 元/平方米·月；多层 元/平方米·月，多层（带电梯） 元/平方米·月；按照周边同类项目非普通 元/平方米·月，商业 元/平方米·月，办公 元/平方米·月。2、执行原物业服务收费标准物业服务收费标准：高层 元/平方米·月；多层 元/平方米·月，多层（带电梯） 元/平方米·月；按照周边同类项目非普通 元/平方米·月，商业 元/平方米·月，办公 元/平方米·月，对应现行物业服务标准按照镇江市普通住宅政府指导价 年【文号】，本小区物业服务等级（ 基本服务：\*级，硬件服务：\*级）。具体标准、服务内容详见附件。 | | |
| 四、合同期限 | 2 年  ( ) | 3 年  ( ) |
| 五、其他事项 |  |  |
| ...... |  |  |

说明：1.请对以上事项进行表决，在其对应的表决意见栏（二个选项）内划“**√**”。

2.二项中选择其中一项视为“同意”，其它未选项视为“反对”；二项都选择或者都选择不选，视为“弃权”。

3.请用钢笔或圆珠笔填写并签名或按指印，投票人签名无法辨认投票人业主身份及其意见的，视为无效票。

4.业主委托代理人参加业主大会会议的，代理人应当持委托书和本人身份证参会，并根据委托人意见进行投票表决并签名。

5.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。

投票人签名： 填写时间： 年 月 日

表决票存根编号：

业主专有部分座落： ； 领票人签名： ；

领票人联系电话： ； 领票时间： 。

表决议题：决定物业项目的管理方式

示范文本二十三

业主大会会议表决票编号：

（选聘物业服务企业）

业主姓名（名称）： ； 联系电话： ；

专有部分座落： ； 物业类型： （住宅或非住宅）；

受托人： ； 受托人联系电话： 。

根据《业主大会议事规则》的规定，确定以下 家物业服务企业为表决对象。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 事项 | 表决意见，请在以下二项中  选择其中一项（ **√** ） | | 备注 |
| 选聘**A** （物业名称） | 选聘 **A**  ( ) | 选聘 **B**  ( ) |  |
| 选聘 **B** （物业名称） |  |

说明：镇江市文件规定的招投标方式确定候选物业服务企业2家。

1.请对以上事项进行表决，在其对应的表决意见栏内划“**√**”，一个物业服务区域由一个物业服务企业实施物业管理，表决意见只能为单一选项。

2.二项中选择其中一项视为“同意”，其它未选项视为“反对”；二项都选择或者都选择不选，视为“弃权”。

3.请用钢笔或圆珠笔填写并签名或按指印，投票人签名无法辨认投票人业主身份及其意见的,视为无效票。

4.业主委托他人参加业主大会会议的，受托人应当持委托书和本人身份证参会，并根据委托人意见进行投票表决并签名。

5.若对表决意见进行修改的，须在最终选择表决意见处签名。

6.物业服务合同内容详见公告。

投票人签名： 填写时间： 年 月 日

表决票存根编号：

业主专有部分座落： ； 领票人签名： ；

领票人联系电话： ； 领票时间： 。

、业服务企业为表决对象， 。 表决议题：选聘物业服务企业

示范文本二十四

编号：

业主大会会议表决票

（决定车辆行驶、停放、收费管理制度）

业主姓名（名称）： ； 联系电话： ；

专有部分座落： ； 物业类型： （住宅或非住宅）；

受托人： ； 受托人联系电话： 。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 事项 | 表决意见，请在以下五项中选择其中一项（ **√** ） | | |
| 车辆行驶、停放、收费管理制度（草案） | 同意( ) | 反对( ) | 弃权( ) |

说明：

1.请对以上事项进行表决，在其对应的表决意见栏内划“**√**”，一个物业服务区域由一个物业服务企业实施物业管理，表决意见只能为单一选项。

2.请用钢笔或圆珠笔填写并签名或按指印，投票人签名无法辨认投票人业主身份及其意见的,视为无效票。

3.业主委托他人参加业主大会会议的，受托人应当持委托书和本人身份证参会，并根据委托人意见进行投票表决并签名。

4.若对表决意见进行修改的，须在最终选择表决意见处签名。

5．车辆行驶、停放、收费管理制度（草案）内容详见公告。

 投票人签名： 填写时间： 年 月 日

表决票存根编号：

业主专有部分座落： ； 领票人签名： ；

领票人联系电话： ； 领票时间： 。

表决议题：决定车辆行驶、停放、收费管理制度

示范文本二十五

**车辆行驶、停放、收费管理制度（样本）**

为维护业主合法权益，保持小区正常秩序，根据有关法律法规和小区的管理规约相关规定，特制定本管理制度。

**一、行驶规定**

1. 吨（含）以上货车（搬家等特殊情况除外）、 座（含）以上客车以及载有易爆、剧毒、放射性等危险品的车辆禁止进入小区；

2.车辆在小区内行使时速不得超过 公里；

3.禁止鸣笛、练车等影响或危害业主生活秩序的行为；

4. 。

**二、停放规定**

1.小区临时停车位采取 （方式）停放；

2.外来车辆 （可以或不得）进入小区；

3.拥有车库或车位的车辆 （可以或不得）占用临时停车位；

4.凡进入小区的车辆要停放到车库、车位或临时停车位内，禁止停放在消防通道、消防登高面和草坪上。

5.防盗报警器应尽量使用静音，以免影响他人生活和休息；

6. 。

**三、收费规定**

1.临时停车收费标准： ；

2.停车收费标准： ；

3.允许外来车辆进入的，外来车辆收费标准： ；

4.执行公务或任务的警车、消防车、救灾抢险车、救护车、市政工程抢修车等特殊车辆免费。

**四、其他规定：** 。

示范文本二十六

业主大会会议表决票编号：

（决定终止业主委员会成员资格）

业主姓名（名称）： ； 联系电话： ；

专有部分座落： ； 物业类型： （住宅或非住宅）；

受托人： ； 受托人联系电话： 。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 拟终止业主委员会成员姓名 | 表决意见，请在以下每位业主委员会成员的三项中选择其中一项（ **√** ）。 | | |
| （按姓氏笔画排序） | 同意 | 反对 | 弃权 |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |

说明：

1.请对以上拟终止业主委员会成员资格进行表决，在其对应的表决意见栏内划“**√**”。

2.请用钢笔或圆珠笔填写并签名或按指印，投票人签名无法辨认投票人业主身份及其意见的,视为无效票。

3.业主委托他人参加业主大会会议的，受托人应当持委托书和本人身份证参会，并根据委托人意见进行投票表决并签名。

4.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。

投票人签名： 填写时间：年 月 日

表决票存根编号：

业主专有部分座落： ； 领票人签名： ；

领票人联系电话： ； 领票时间： 。

表决议题：决定终止业主委员会成员资格

示范文本二十七

业主大会会议表决票编号：

（补选业主委员会成员）

业主姓名（名称）： ； 联系电话： ；

专有部分座落： ； 物业类型： （住宅或非住宅）；

受托人： ； 受托人联系电话： 。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 补选业主委员会成员姓名 | 表决意见，请在以下每位候选人的三项中选择其中一项（ **√** ），“同意”总票数不得超过应选名额数。 | | |
| （按姓氏笔画排序） | 同意 | 反对 | 弃权 |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |

说明：

1.请对以上候选人进行表决，在其对应的表决意见栏内划“**√**”。

2.按照业主委员会补选办法，本次应选成员 名，“同意”意见数不得超过应选名额数。

3.请用钢笔或圆珠笔填写并签名或按指印，投票人签名无法辨认投票人业主身份及其意见的,视为无效票。

4.业主委托他人参加业主大会会议的，受托人应当持委托书和本人身份证参会，并根据委托人意见进行投票表决并签名。

5.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。

6.补选候选人基本情况见附件。

投票人签名： 填写时间：年 月 日

表决票存根编号：

业主专有部分座落： ； 领票人签名： ；

领票人联系电话： ； 领票时间： 。

表决议题：补选业主委员会成员附件：

业主委员会补选成员候选人基本情况表

(按姓氏笔画排序)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓 名 | 性  别 | 年龄 | 职业 | 文化程度 | 政治面貌 | 专有部分  座落 | 物业类型 | 简历  （另附） |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

示范文本二十八

业 主 委 员 会 备 案 表

**（第 届）**

业主委员会名称

备 案 日 期

备 案 证 号

填 表 须 知

一、备案的业主委员会，须按表内所列栏目认真填写。

二、本表请用蓝色或黑色墨水填写，字迹要清晰、工整。

三、本表内的时间、电话号码一律用阿拉伯数字填写。

四、本表中的“物业性质”填写为法人或自然人；“物业类型”填写为住宅、商住楼、办公楼、商业用房、厂房、其他用房。

**业主委员会基本情况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 业主委员会名称 | | | | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 主任姓名 | | | |  | | | | | | | | | 联系电话 | |  | | 家庭住址 |  | | |
| 副主任姓名 | | | |  | | | | | | | | |  | |  | | |
| 业主委员会办公地址 | | | |  | | | | | | | | | | | 业主委员会成员 | | 名 | | | |
| 开发单位 | | | |  | | | | | | | | | | | 物业类型 | |  | | | |
| 物业  服务  区域 | | | | 所属区、街道（镇） | | | | | |  | | | | | 房屋座落 | |  | | | |
| 四至范围： | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 总建筑面积： | | | | | M2 | | | | | | 总户数 | | 户 | | | |
| 交付使用情况 | | | 建筑面积： M2 | | | | | | | | | | 建筑面积与房屋出售并交付使用的建筑面积比例： % | | | | 已入住户数： 户 | | | |
| 房屋出售并交付使用的建筑面积： M2 | | | | | | | | | | 总户数与已入住户数的比例： % | | | |
| 参加大会应到人数 名（名册另附） | | | | | | | | | | | | | | 实到人数 名（名册另附） | | | | | | |
| 选举结果：（业主代表委托选票数） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 会议作出决定：  1、  2、  3、 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 业主委员会成员情况表 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 序号 | 姓名 | | | | | 性别 | 出生年月 | | | | 工作单位 | | | | | 政治面貌 | 楼、室号 | 职务 | 联系电话 | |
| 1 |  | | | | |  |  | | | |  | | | | |  |  |  |  | |
| 2 |  | | | | |  |  | | | |  | | | | |  |  |  |  | |
| 3 |  | | | | |  |  | | | |  | | | | |  |  |  |  | |
| 4 |  | | | | |  |  | | | |  | | | | |  |  |  |  | |
| 5 |  | | | | |  |  | | | |  | | | | |  |  |  |  | |
| 6 |  | | | | |  |  | | | |  | | | | |  |  |  |  | |
| 7 |  | | | | |  |  | | | |  | | | | |  |  |  |  | |
| 业主委员会候补成员情况表 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 序号 | | 姓名 | | | | 性别 | 出生年月 | | | | | 工作单位 | | | | 政治面貌 | 楼、室号 | 职务 | | 联系电话 | |
|  | |  | | | |  |  | | | | |  | | | |  |  |  | |  | |
|  | |  | | | |  |  | | | | |  | | | |  |  |  | |  | |
|  | |  | | | |  |  | | | | |  | | | |  |  |  | |  | |
| 备注：职务指在业主委员会的任职；上述成员另附本人房地产权证复印件一份。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 备案人  说 明 | | | | 本人受业主委员会委托提交以上材料，并保证真实。  提交人（签字）： 业主委员会主任（签字）：  年 月 日 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 街道办事处（镇人民政府） 意 见 | | | | 街道办事处（镇人民政府）（盖章）  负责人： 联系电话：  年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 市（区）物业管理行政主管部门意见 | | | | 市（区）物业管理行政主管部门  负责人： 联系电话：  年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 备注 | | | | | 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | |

示范文本二十九

业主大会、业主委员会备案及印章刻制证明

（物业项目名称）第一届业主委员会已持相关资料向 （属地街道办事处、镇人民政府）和我局办理备案手续，我局依法出具业主大会、业主委员会备案证明用于印章刻制。刻制的业主大会印章，字样为：镇江市某某（物业项目名称）业主大会；刻制业主委员会印章，字样为：镇江市某某（物业项目名称）第某届业主委员会，并标有业主委员会任期起止日期。

特此证明。

市（区）住房和城乡建设局（盖章）

年 月 日

示范文本三十

镇江市住宅小区管理规约

（示范文本）

**使 用 说 明**

一、本管理规约文本为示范文本，由镇江市住房和城乡建设局制定，适用于本市住宅小区业主、业主大会、业主委员会的相关活动。非住宅区可以参照使用本示范文本。

二、业主大会筹备组和业主可以根据实际情况共同决定对示范文本的内容进行选择、修改、增补或者删减，涉及选择性条款的选项内容排序无先后。

三、拟订的管理规约应当在业主大会会议召开15日前以书面形式在物业服务区域内公告，经业主大会会议表决通过后，30日内报物业所在地街道办事处（镇人民政府）和市（区）物业管理行政主管部门备案。

**（物业项目名称） 管理规约**

**第一章 总 则**

**第一条** 为维护本物业服务区域内的全体业主和物业使用人的合法权益，保障物业的安全、合理使用，创造良好的生活、工作环境。根据《民法典》、国家《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《镇江市住宅物业管理条例》等法律法规，结合本物业服务区域实际，制订本管理规约。

**第二条** 本管理规约经征求属地街道办事处（镇人民政府）意见后，由业主大会会议通过，对本物业服务区域内的全体业主和物业使用人均具有约束力。

**第三条**  业主、物业使用人在物业使用中，应当遵守物业使用的相关规定，本物业服务区域关于车辆停放、电梯使用、空调安装、装饰装修、房屋出租、垃圾投放、宠物饲养等管理制度和约定，以及属地街道办事处（镇人民政府）、居（村）民委员会关于物业使用的有关要求，不得从事法律、法规、规章和规范性文件中规定的禁止性行为。

**第二章 物业基本情况**

**第四条** 本物业服务区域内物业的基本情况

（一）物业名称： 。

（二）坐落位置： 市（区） 街道（镇） 路（街、巷） 号。

（三）物业类型： （住宅、非住宅、综合）。

（四）物业服务区域四至：

东至： ；南至： ；

西至： ；北至： 。

有物业服务区域划分意见书的,具体见附件。

（五）物业服务区域概况：总占地面积 平方米、总建筑面积　 平方米。

（六）物业管理用房建筑面积 平方米，其中：物业管理办公用房建筑面积为 平方米，坐落： ；物业管理经营用房建筑面积为 平方米，坐落： 。

（七）业主大会及业主委员会办公地点： 。

**第三章 物业管理服务**

**第五条** 物业服务收费可以采取包干制或酬金制方式，具体根据《物业服务合同》约定。

**第六条** 业主按照规定按时足额交纳物业服务等相关费用，转让物业的，应自觉及时结清物业服务等相关费用。

**第七条** 业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务等相关费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

**第八条** 业主委托物业服务企业提供物业服务合同约定以外服务项目的，其费用由双方另行约定。

**第九条** 对本物业服务区域内违反有关治安、环保、装饰装修、房屋出租等方面法律法规规章和本管理规约规定的行为，物业服务企业应当及时进行劝阻、制止，并向相关部门和业主委员会报告。

**第四章 物业的使用**

**第十条** 业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但不得擅自改变物业使用性质，不得妨碍其他业主正常使用物业， 因特殊情况确需改变物业规划设计用途的，应当经有利害关系的业主书面同意后，报有关部门批准，依法办理相关手续，并告知业主委员会和物业服务企业。

**第十一条** 业主、物业使用人应遵守法律、法规、规章和本管理规约的规定，按照有利于物业使用安全、整洁以及公平合理、不损害公共利益和他人利益的原则，正确处理供电、供水、供热、供气、排水、通行、通风、采光、管线铺设、建筑维修、装饰装修、环境卫生、环境保护、秩序维护等方面的相邻关系。

**第十二条** 业主、物业使用人应当遵守法律法规规章明确的电梯安全使用管理规定，遵守安全使用说明和安全注意事项，不得实施下列行为：

（一）使用明示停用的电梯；

（二）超过额定载荷使用电梯；

（三）采用非安全手段开启电梯层门、轿厢门；

（四）破坏电梯安全标识、救援标识、零部件和其他附属设施；

（五）在电梯内吸烟、蹦跳、攀爬、打闹或者在运行的自动扶梯、自动人行道上逆行、滞留；

（六）非紧急情况下启动紧急制动装置；

（七）将电动自行车、摩托车带入载人电梯、自动扶梯或者自动人行道；

（八）运送建筑材料、建筑垃圾以及家具、电器等易造成电梯损坏的物品时，未采取安全防护、防洒漏措施；

（九）其他影响电梯安全运行的行为。

监护人应当履行对被监护人安全、文明使用电梯的监护职责。

电梯故障或存在安全使用风险，经质量技术监督部门或特种设备检测检验机构检测，需要进行安全评估和维修、改造、更新，并由质量技术监督部门或检验机构发出整改通知的，由全体业主或部分共有业主□委托物业服务企业聘请有资质的专业单位□委托有资质的专业单位实施安全评估和维修、改造、更新，相关费用由相关业主共同承担，所需经费可按相关规定在住宅专项维修资金中列支，也可由相关业主自行筹集。

**第十三条** 业主、物业使用人应当按住宅设计规范、标准明确的要求安装空调，安装在统一专门用于安装空调设备的座板和空调冷凝水排水管道或接纳空调冷凝水的阳台排水系统，不得在空调设备上增加其他负载，定期对空调设备的安全进行检查和维护。

发生下列情况之一的，业主、物业使用人应当及时采取措施消除安全隐患：

（一）空调设备超过设计使用期限的；

（二）空调设备安装架和紧固件出现松动或者严重锈蚀的；

（三）物业服务企业告知空调设备安装架和紧固件出现松动或者严重锈蚀的；

（四） 。

业主、物业使用人使用空调产生噪声超过有关环境噪声标准的，应当停止使用，并采取维修、更新等有效措施，降低噪声污染。

**第十四条** 业主、物业使用人应当遵守国家、省、市相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，依法依规安全使用和维护本物业服务区域内的消防设施设备，并遵守下列规定：

（一）履行法定的消防安全责任，遵守管理规约约定的消防安全事项，执行业主大会和业主委员会做出的有关消防安全管理工作的决定；

（二）配合统一管理人做好住宅物业消防安全工作；

（三）按照规定承担相应的火灾隐患整改，消防设施、器材的维护保养、检测和更新、添置的相关费用；

（四）做好建筑物专有部分和自用设备的消防安全防范，及时清理疏散通道、安全出口、厨房、阳台等部位，安全使用电器设备、燃气用具，排查、整改、消除火灾隐患；

（五）遵守住宅装饰、装修消防安全有关规定；

（六）法律、法规、规章规定的其他消防安全责任。

如有违反上款行为的，由业主委员会或物业服务企业予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，业主委员会可以将上述行为人及其行为在公示栏中予以公示，并报告公安机关或消防应急消防机构。

**第十五条** 业主、物业使用人按照相关法律、法规、规章的规定，对其产生的生活垃圾进行分类投放，并遵守下列规定：

（一）不得损坏生活垃圾收集、储存、运输、处置相关设施，不得随意占用、迁移生活垃圾收集、储存、运输、处置相关设施或者改变其用途；

（二）可回收物投放至可回收物收集容器，或者交售给再生资源回收经营者；

（三）有害垃圾投放至有害垃圾收集容器，或者交给有害垃圾回收站点；

（四）厨余垃圾应当先滤去水分，再投放至厨余垃圾收集容器；

（五） 。

废旧家具、电器、电子产品等大件垃圾，应当预约收集或者单独堆放到指定地点。

如有违反前款规定的，由业主委员会或物业服务企业予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，业主委员会可以将上述行为人及其行为在公示栏中予以公示，并报告城市管理主管部门。

**第十六条**  业主、物业使用人在物业使用过程中，并遵守下列规定：

（一）不得损坏或者违法改变房屋主体结构、承重结构，违法挖掘地下空间；

（二）不得擅自改变房屋外立面或者在外墙上开门窗；

（三）不得将无防水要求的房间、阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室（厅）、书房、厨房上方；

（四）不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用公共消防和人防设施、器材，妨碍疏散通道、安全出口畅通，占用消防车通道和消防登高场地；

（五）不得毁坏或者擅自占用物业服务区域内的公共绿地、公共道路和其他共有部分；

（六）不得擅自利用共用部位、共用设施设备进行经营；

（七）不得擅自拆改管道、烟道设施，擅自改动、接驳共用管线；

（八）不得违规私拉电线、电缆为电动车辆充电；

（九）不得从建筑物中向外抛掷物品;

（十）不得擅自改变物业规划用途，将车棚、车库、储物间改为居住场所或者生产经营场所；

（十一） 。

如有违反上款行为的，业主大会或者业主委员会有权要求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。行为人拒不履行相关义务的，业主委员会可以将上述行为人及其行为在公示栏中予以公示，并向相关行政主管部门报告或者投诉，相关行政主管部门应当依法处理。物业服务企业可以对用于违法搭建的材料采取禁止进入物业服务区域的措施，并向城市管理等部门报告。

**第十七条** 业主、物业使用人进行装饰装修时，遵守下列规定：

（一）遵守国家、省、市的相关规定以及本规约约定，遵守装饰装修的注意事项，不从事破坏房屋承重结构等装饰装修的禁止行为；

（二）需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业，并按照装饰装修的有关规定办理手续。物业服务企业应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主、物业使用人，并与施工单位签订装饰装修管理服务协议；

（三）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不擅自占用共用部位和公共场所；

（四）施工期间应采取有效措施，减轻或避免施工过程中对相邻业主或物业使用人日常生活造成的影响，施工时间：上午 ～ 、下午 ～ ，其它时段不得施工。因特殊情况需要在规定时间外进行施工的，应事先取得相邻业主的同意，书面告知物业服务企业后实施，并尽可能缩短施工时间；

（五）不得擅自扩大承重墙上原有门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；合理使用水、电、气等共用设施设备，不得擅自拆改；

（六）因装饰装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用以及侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

发现装饰装修企业或施工人员有强制装饰装修行为的，业主委员会、物业服务业应及时向相关部门报告。

**第十八条** 业主、物业使用人在物业使用中，除遵守《镇江市住宅物业管理条例》第五十六条规定外，根据本物业服务区域的实际，还应遵守下列规定：

1.机动车车辆行驶、停放、收费等管理： ；

2.非机动车行驶、停放、充电等管理： ；

3.宠物饲养： ；

4.防盗窗、网、门、栅安装： ；

5.晒衣架安装： 　 ；

6.太阳能热水器安装： ；

7.阳台封闭： ；

8. 。

**第五章 物业的维修**

**第十九条** 业主对物业专有部分的维修养护行为不得妨碍其他业主的合法权益。

**第二十条** 因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，业主或物业服务企业应事先告知相关业主，并在约定期限内恢复原状或给予适当补偿，相关业主应给予支持和配合。

相关业主阻挠维修养护而造成物业损坏及其他损失的，应负责修复并承担相应的赔偿责任。

**第二十一条** 发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况下，必须及时进入物业专有部分进行抢修但无法通知相关业主的，物业服务企业应向相邻业主和业主委员会说明情况，并在下列第 项的监督下，进入相关业主的物业专有部分进行抢修，事后应及时通知相关业主并做好善后工作，抢修产生的相关费用由责任人承担。

1.所在地居（村）民委员会；

2.所在地派出所；

3. 。

**第二十二条** 因公共利益或者维修养护物业，业主确需临时占用、挖掘道路、场地、绿地及其他共用部位、共用设施设备的，应征得业主委员会、物业服务企业、直接利害关系人的同意，并依法办理相关手续，事后在约定期限内恢复原状。

**第二十三条** 物业存在安全隐患，危及公共利益和其他业主合法权益时，责任人应当及时采取措施消除隐患。

**第二十四条** 人为原因造成共用部位、共用设施设备损坏的，由责任人负责修复并承担费用。

**第六章 物业的转让、租赁**

**第二十五条** 物业出租应当遵守相关法律、法规、规章等相关规定，尊重社会公德，不得危及物业的安全，不得损害其他业主的合法权益。无论出租或者转租，业主均应承担相应的责任。

**第二十六条** 住房出租应当遵守房屋出租管理相关规定，以及相关配套安全标准。

**第二十七条** 物业出租人应当协同承租人依法办理房屋租赁登记备案手续。同时，按规定将租客信息向房屋所在地居（村）民委员会或属地派出所报送登记。

**第二十八条** 物业转让或者出租时，业主须将本管理规约、物业服务收费标准作为转让合同或者租赁合同的附件，由受让人或承租人作出书面承诺。物业转让或者出租后，当事人应当于物业转让合同或者租赁合同签订之日起10日内，将转让或者出租情况以及相应通讯联系方式书面告知业主委员会和物业服务企业。

**第七章 物业共有部分的经营与收益分配**

**第二十九条** 本物业服务区域内属于全体业主所有的物业管理经营用房、停车场等物业共用部位、共用设施设备委托 　 （物业服务企业）经营，扣除合理经营成本后，所得经营性收益按下列约定分配：

（一） %用于补充住宅专项维修资金；

（二） %用于共用部分、共用设施设备的维修养护费用和公众责任保险；

（三） %用于业主委员会的办公经费，业主委员会委员的补贴，业主委员会专职工作人员的薪酬，召开业主大会会议所需费用；

（四）用于对公共收益的审计费用；

（五） 。

业主共同决定用于物业管理的其他费用。

**第三十条** 经营性收益委托□居（村）民委员会□物业服务企业代为管理。□经营性收益由业主委员会自行管理的，应当接受居（村）民委员会的监管，不得以任何个人或者其他组织名义开设账户。

**第三十一条** 经营性收益单次使用金额在 万元以上的，须经业主大会会议决定，并在本物业服务区域内公告。经营性收益单次使用金额在 万元以下的，须经业主委员会会议决定后向居（村）民委员会报备，并在本物业服务区域内公告。

**第三十二条** 经营性收支情况每年进行一次审计，并将审计报告在本物业服务区域内公告栏、每幢房屋门栋公告 日（不少于7日）。物业服务企业更换，业主委员会届满或中止，或者业主委员会负责人离职的，须对经营性收支情况进行审计，并将审计报告在本物业服务区域内公告栏、每幢房屋门栋公告 日（不少于7日）。

物业服务区域占业主总人数百分之二十以上的业主对公共收益收支提出书面异议的或者应当审计而拒绝审计的，由街道办镇政府委托专业机构进行审计。

**第三十三条** 对经营性收支情况进行审计的，相关费用从经营性收益中列支。

**第八章 住宅专项维修资金**

**第三十四条** 本物业服务区域建立的住宅专项维修资金专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，其归集、使用、管理执行国家、省、市的相关规定。

**第三十五条**  维修、更新、改造工程需使用住宅专项维修资金的，业主委员会应认真审核工程内容、施工单位、预算方案及资金额度等事项后，组织征求相关业主意见，并将上述事项在物业服务区域内进行公示。维修方案和征求意见情况应及时报送居（村）民委员会，同时邀请居（村）民委员会和业主代表对维修项目的申报、施工和验收进行全程监督。

**第三十六条** 本物业服务区域如未成立业主委员会或未聘请物业服务企业的，由所在居（村）民委员会或者物业管理委员会按规定程序代为申请使用住宅专项维修资金。

**第三十七条** 本物业服务区域内住宅专项维修资金本金余额不足首期交存额的30%时，相关业主应当及时续交住宅专项维修资金。资金续交的具体方案由业主委员会拟订，经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，并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后实施，并在     日内完成资金续交工作。资金续交的方案内容包括：

（一）续交金额。续交金额应保证续交后余额达到首期物业维修资金额度。

（二）分摊原则。由相关业主按所拥有房屋的建筑面积比例分摊续交金额。

（三）资金来源。选择下列第 （可多选）项作为本物业服务区域的续交资金来源。

1.从本小区物业经营性收益中一次性划转；

2.每年从本小区物业经营性收益中根据本管理规约第二十九条第一项约定的比例提取额度，用于补充住宅专项维修资金，直至达到应续交金额；

3.由相关业主按应分摊的金额续交，产权不明确或产权属于业主共同所有的物业，其续交金额从小区经营性收益中划转；

4.由物业服务企业在收取物业服务费的同时，按月另行收取一定额度的住宅专项维修资金，直至达到应续交金额；产权不明确或产权属于业主共同所有的物业，其续交金额从小区经营性收益中划转；

5. 。

**第九章 违约责任**

**第三十八条** 业主、物业使用人应自觉遵守本管理规约，违反管理规约的，造成业主物业损害或导致业主共同利益受损的，受损害业主、业主委员会和物业服务企业可依法向人民法院提起诉讼。

业主拒付物业服务费，不交存住宅专项维修资金，扰乱业主大会召开、业主委员会选举以及实施其他损害业主共同权益行为的，可以限制其行使以下第 （可多选）项共同管理权：

1.担任业主委员会成员和候选人；

2.参与和监督业主大会、业主委员会的组建以及日常工作；

3. 。

**第三十九条** 为维护业主的共同利益，业主大会同意在物业管理服务活动中授予物业服务企业以下权利：

（一）根据物业管理法律、法规、规章和本管理规约的规定，由物业服务企业制定物业共用部位、共用设施设备和相关场地维修、养护、管理、使用等各项管理制度，并督促业主、物业使用人遵守执行;

（二）以告知、劝阻、公示、 等必要措施制止业主、物业使用人违反物业管理法律法规规章、物业服务合同、管理制度和本管理规约的行为，拒不改正的，物业服务企业可以采取下列措施予以制止：

1.物业服务企业可以清理在公共空间任意堆放的杂物，以恢复原状；

2.对于占用消防通道、故意堵塞出入口等严重影响业主公共安全和正常生活的特殊情况，物业服务企业可以在居（村）民委员会和业主委员会的见证下，采用拖车等强制方式解除隐患；

3.物业服务企业可以联合居（村）民委员会、业主委员会以书面形式将业主、物业使用人的违规违约行为通报其所在工作单位,由其单位协助劝导、责令改正、消除影响等。违规违约人是党员的，可以书面形式将其行为通报其所在党组织,由党组织协助劝导、责令改正、消除影响等；

4. 。

**第四十条**  业主、物业使用人未按物业服务合同约定交纳物业服务相关费用的，经书面催交，无正当理由逾期仍不交费的，业主委员会可以采用以下措施协助物业服务企业进行催交：

1.欠费 个月以上或 次以上拒交物业服务相关费用的，在物业服务区域内显著位置进行公示；

2.经生效法律裁判文书明确应交纳物业服务相关费用，仍不交纳的，报相关管理部门记入信用档案；

3. 。

**第四十一条** 违反有关法律、法规、规章或者本管理规约造成其他业主人身伤害、财产损失的，责任人应负赔偿责任。

**第四十二条** 物业使用人违反法律、法规、规章或者本管理规约的，业主承担连带责任。

**第十章 附 则**

**第四十三条** 本管理规约自业主大会会议通过之日起生效。未尽事项的修订、补充，经业主大会会议表决通过后，作为本规约的组成部分。

**第四十四条** 本管理规约如有与现行法律、法规、规章相抵触的条款，则该条款无效，按法律、法规、规章相关条款执行，不影响其它条款的效力。

**第四十五条** 本管理规约每位业主各执1份，业主委员会、物业服务企业各留存1份。

**第四十六条** 业主委员会监督本管理规约的实施。

示范文本三十一

业主大会议事规则

（示范文本）

使 用 说 明

1.本示范文本供拟订和修改业主大会议事规则时参考使用。

2.业主大会筹备组和业主可根据本物业服务区域的具体情况对示范文本的条款内容进行选择、修改、增补或删减，涉及选择性条款的选项内容排序无先后。

3.拟订的业主大会议事规则应当在业主大会会议召开15日前以书面形式在物业服务区域内公告，经业主大会会议表决通过、选举业主委员会后，30日内报物业所在地街道办事处（镇人民政府）和市（区）物业管理行政主管部门备案。

**（物业项目名称）业主大会议事规则**

第一章 总 则

**第一条** 为维护本物业服务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《民法典》《江苏省物业管理条例》《镇江市住宅物业管理条例》《镇江市业主大会和业主委员会指导规则》等有关规定，制定本物业服务区域业主大会议事规则（以下简称“本议事规则”）。

**第二条** 业主大会、业主委员会应当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。

业主委员会在街道办事处（镇人民政府）、居（村）民委员会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服务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，应当依照规定邀请居（村）民委员会、街道办事处（镇人民政府）参加会议，并接受其指导、监督。作出决定后应及时报告街道办事处（镇人民政府）、居（村）民委员会并向业主公开。

**第五条** 业主委员会成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** 物业服务区域范围及相应的业主大会名称

（一）物业服务区域范围（四至及附图）：

东至： ；南至： ；

西至： ；北至： 。

有物业服务区域划分意见书的，具体见附件。

（二）业主大会名称为：

镇江市 区（市） （物业项目名称）业主大会 。

**第七条** 业主大会决定以下事项：

（一）制定和修改业主大会议事规则、管理规约；

（二）选举业主委员会、监事会或者更换业主委员会、监事会成员；

（三）选聘、续聘、解聘物业服务企业；

（四）确定或者调整物业服务方式、服务内容、服务标准和物业服务收费方案；

（五）使用建筑物及其附属设施的住宅专项维修资金；

（六）筹集建筑物及其附属设施的住宅专项维修资金；

（七）改建、重建建筑物及其附属设施；

（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；

（九）使用共用部分、共用设施设备经营收益等公共收益；

（十）确定业主大会、业主委员会、监事会工作经费，业主委员会成员津贴标准，业主委员会聘用人员工作职责和薪酬标准；

（十一）改变或者撤销业主委员会作出的与业主大会决定相抵触的决议；

（十二） ；

（十三）有关共有和共同管理权利的其他重大物业管理事项。

决定前款规定的事项，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。

业主大会不得授权业主委员会、物业管理委员会等其他主体决定第一款事项。

**第八条**　业主大会会议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，制定征询意见表或者表决票，核实业主身份、人数、专有部分面积、建筑物总面积等情况。

（二）会议召开时间、召开地点、表决方式、表决事项、表决规则等内容，于业主大会会议召开15日前在物业服务区域内的每个出入口、大堂、电梯厅、宣传栏等处向全体业主公示，公示期限不少于7日。

（三）公示期间，业主大会会议组织者应当通过召开座谈会等方式听取业主意见并集体讨论。业主对公示事项有异议的，应当在公示期间以书面形式实名向业主大会会议组织者提出，业主大会会议组织者应当自收到异议之日起3日内处理并答复。经核实异议成立的，业主大会会议组织者应当调整异议事项，并重新公示。

业主大会会议组织者未及时处理业主异议或者业主对答复不满的，业主可以向街道办事处（镇人民政府）提出。街道办事处（镇人民政府）要求业主大会会议组织者限期改正违反法律、法规等规定的公示事项的，业主大会会议组织者未改正不得召开业主大会会议。

（四）发放和回收表决票、选票应当在公告要求的时间内完成。发放和回收的方式可以采取投票箱、上门或者挂号信、快递、传真等。因客观原因不能按期完成投票工作的，应当在街道办事处（镇人民政府）指导下确定是否延期，并在物业服务区域内公告。

（五）业主大会决定应当在物业服务区域内公告，接受业主的查询和监督。业主委员会应当对业主大会会议情况作书面记录并存档。

**第九条**　业主大会定期会议由业主委员会组织召开，定期会议每年召开 次，召开时间为 月份。审议下列内容：

（一）上一年度物业管理实施情况报告、业主委员会工作报告和业主大会收支情况报告；

（二）下一年度业主大会年度计划和预算方案；

（三） ；

（四）物业管理的其他事项。

**第十条** 有下列情形之一的，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%且占总人数20%以上业主提议的；

（二）发生 、 、 等重大情形或者紧急事件需要及时处理的；

（三）市（区）物业管理行政主管部门或者街道办事处（镇人民政府）经调查发现业主大会、业主委员会的决定违反业主大会议事规则规定，需要及时撤销，书面要求召开的；

1. 。
2. 法律、法规、管理规约规定的其他情形。

属于前款第一项情形的，符合规定人数的业主应当书面向业主委员会提议，并书面报送街道办事处（镇人民政府）和居（村）民委员会。书面提议应当附提议业主本人的签名、联系电话、房号、专有部分面积。

书面提议未违反相关法律法规的，业主委员会在接到提议后30日内，应当就所提的议题组织召开业主大会会议。

因发生重大事故或者紧急事件需要召开业主大会临时会议的，可以于会议召开前通知全体业主并告知临时召开的事由。重大事故或者紧急事件由街道办事处（镇人民政府）确认。

**第十一条**  业主委员会未按规定组织召开业主大会会议的，业主可以请求街道办事处（镇人民政府）协调，确定召开时间。逾期仍未召开的，由街道办事处（镇人民政府）组织业主大会召开临时会议，重新选举业主委员会。

**第十二条** 业主大会会议形式为：□集体讨论□书面征求意见□电子投票。

业主委员会应于业主大会会议召开15日前确定会议形式并进行公告。

**第十三条**  本物业服务区域□采取、□不采取业主推选业主代表参加业主大会会议的方式进行。业主代表只可代业主表达其意愿，不得代替其作出相关决定。业主代表条件与业主委员会候补成员条件相同。业主代表任期与同期业主委员会的任期同步。

采取业主推选业主代表参加业主大会会议的，业主需要由业主代表代为表达意愿的，应当于业主大会会议召开15日前，将其书面意见提交业主代表，由业主代表代为转交。凡需投票表决的，业主的同意、反对、弃权意见须由业主本人签字。

**第十四条** 业主推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表采取下列第 种方式产生：

（一）以幢为单位，从该幢业主中推选产生　 　名代表；

（二）以单元为单位，从该单元业主中推选产生　 　名代表；

（三）以楼层为单位，从该楼层业主中推选产生　 　名代表；

（四）划分为 个推荐区域，从每个推荐区域业主中各推选 名代表，共计产生 名代表。其中：住宅类型 名代表（多层 名代表，高层 名代表，别墅 名代表，其他物业 名代表），非住宅类型 名代表（商业物业 名代表、办公物业 名代表、其他物业 名代表）；

（五） 。

**第十五条** 业主大会应当由业主本人参加，业主因故不能参加业主大会会议的，可以委托他人参加。业主委托家庭成员以外的人参加业主大会会议的，应当出具书面委托书，载明本次参加业主大会所委托的事项、委托权限和期限，由业主本人签字，并由业主转交业主大会。业主签署的《授权委托书》上须附业主身份证件复印件。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。

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。

**第十六条** 业主常用联系方式和地址发生变化的，应当及时告知物业服务企业、首次业主大会筹备组或者业主委员会。因发生变化未及时告知而产生的法律后果，由业主个人承担。

**第十七条** 业主大会采用以下第 （可多选）项确认参加会议的业主：

（一）业主到会并在会议签到表上确认；

（二）业主在表决票上或者表决票发放表上确认；

（三）业主在挂号信、快递等收件凭证上签名；

（四）传真、网络等可追溯的查收确认；（五） 。

**第十八条** 业主大会会议采用以下第 （可多选）种方法进行发放、回收表决票：

（一）专人现场发放、回收表决票；

（二）专人逐户发放、回收表决票（由业主委员会或社区组织志愿者逐户发放并回收）；

（三）专人逐户发放表决票，业主自行投票，投票箱放置地点在业主大会会议公告中予以明确；

（四）业主自行领票并投票，领票地点、投票箱放置地点在业主大会会议公告中予以明确；

（五）网络投票，由业主通过物业管理行政主管部门指定的公共服务平台确认身份后在网上进行投票；

（六）挂号信、快递、传真方式投票，由业主大会组织者按照业主提供的地址发放、回收表决票（表决票中附业主本人身份证复印件）；

（七）影像资料（以影像资料投票的，应当由业主本人明确表达对具体表决事项的意见）；

（八） 。

同时采取书面征求意见和电子投票形式征求业主意见的，按照书面征求意见的程序执行。

第十九条：本物业服务区域业主大会的面积和人数，按照下列方式计算：

业主专有部分面积按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行登记的，暂时按照测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂时按照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。  
 业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按照一人计算。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，按照一人计算；总人数，按照前项的统计总和计算。  
 一个专有部分面积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。

车位、摊位等特定空间□计入□不计入确定业主投票权数的专有部分面积。

**第二十条** 业主大会采取以下方法进行表决票的统计：

（一）已确认参会未表决的业主，其投票权数按照下列第 项办法统计：

1.在规定的时间内不反馈意见，不提出同意、反对、弃权意见的情形，视为□“同意”□“反对”□“弃权”（不适用业主大会议事规则的表决）；

2.计入已表决的多数票（不适用业主大会议事规则的表决）

（二）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；

（三）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。

**第二十一条** 业主大会对某项提议已经作出决定的，业主在 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，涉及到小区安全或重大突发事故的除外。

第三章 业主委员会

**第二十二条**　业主委员会由 名成员组成，其中主任１名、副主任　 名（1—2名）。主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。

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、联合党支部或由居（村）民委员会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 年（3—5年）。

业主委员会办公地点为 。

**第二十三条**　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，报告年度物业管理的实施情况、业主委员会履职情况；

（二）代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同，与解聘的物业服务企业进行交接；

（三）拟订共有部分、共用设施设备、公共收益使用与管理办法；

（四）监督住宅专项维修资金的使用情况，组织住宅专项维修资金的补建、再次筹集；

（五）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，督促业主交纳物业服务费用，监督物业服务企业履行物业服务合同；

（六）监督管理规约的实施，对业主、物业使用人违反管理规约的行为进行制止；

（七）制作和保管会议记录、共有部分档案、会计凭证和账簿、财务报表等有关文件；

（八）定期向业主通报工作情况，每年公示业主委员会成员交纳物业公共服务费、汽车停放费情况；

（九）协调解决因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（十）在物业服务区域内配合行政执法机关开展执法工作；

（十一）配合、支持居（村）民委员会依法履行职责，并接受其指导和监督；

（十二） 。

**第二十四条** 经业主大会授权，按以下 方式确定。

1．同意业主委员会聘用法律顾问、财会人员，薪酬标准由业主委员会确定并签订合同，并告知全体业主；

2．同意业主委员会聘用法律顾问、财会人员，薪酬标准由业主委员会提交业主大会表决通过；

3.不同意聘用法律顾问、财会人员。

**第二十五条** 业主委员会候选人应当是本物业服务区域内的业主，且中共党员候选人应占总候选人数的百分之 （原则上不低于50％），并符合下列条件：

（一）拥护中国共产党的领导，遵纪守法；

（二）身体健康，具有完全民事行为能力；

（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；

（五）具有一定的组织能力；

（六）具备必要的工作时间；

（七） 。

**第二十六条** 业主中的以下人员参选业主委员会的，予以优先作为候选人：

（一）中共党员；

（二）人大代表、政协委员；

（三）社区“两委”班子成员、小区党支部成员；

（四）具备财经、法律、工程、环境等专业专长的业主；

（五） 。

**第二十七条** 有下列情形之一的，不得作为业主委员会成员候选人：

（一）未按照规定交存住宅专项维修资金，未按时交纳物业服务费，煽动其他业主拒交物业服务费的；

（二）在小区内存在违法违规搭建、装修等行为被执法部门责令整改且尚未整改到位的；

（三）采用不正当手段阻挠业主大会、业主委员会会议正常召开、选举以及表决的；

（四）本人或者其近亲属在同一物业服务区域提供物业服务的企业任职；

（五）存在索取、非法收受建设单位、物业服务企业的利益或者报酬的行为；

（六） ；

（七）法律、法规规定的其他情形。

**第二十七条** 业主委员会成员有下列情形之一的，其成员资格自行终止：

（一）因房屋所有权转让、灭失等原因不再是业主的；

（二）丧失民事行为能力的；

（三）依法被限制人身自由的；

（四）本人以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；

（五）拖欠、拒交物业费或者物业维修资金，经书面催交仍不改正的；

（六）无正当理由连续 次缺席业主委员会会议，或者不履行业主委员会成员职责的；

（七）拒不执行有关行政主管部门和街道办事处（镇人民政府）关于本物业服务区域的整改要求或者人民法院判决裁定的；

（八） 。

**第二十八条** 业主委员会成员有下列情形之一的，业主委员会依照法律、法规、规章规定，提请业主大会会议决定终止其委员资格：

（一）阻挠、妨碍业主大会行使职权或者不执行业主大会决定；

（二）虚构、篡改、隐匿、毁弃物业管理活动中形成的文件资料；

（三）拒绝、拖延提供物业管理有关的文件资料，妨碍业主委员会换届交接工作；

（四）擅自使用业主委员会印章；

（五）违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权与物业服务企业签订、变更、解除物业服务合同；

（六）将业主共有财产租借给他人或者设定担保等挪用、侵占业主共有财产；

（七）可能影响公正履行职务，与物业服务企业有经济往来或者利益交换；

（八）泄露业主信息；

（九） ；

（十）侵害业主合法权益的其他行为。

**第二十九条** 业主委员会成员实行□等额、□差额选举。

如实行差额选举的，差额人数为 人（差额人数不超过业主委员会成员总数的50%）。

**第三十条** 本物业服务区域□设立、□不设立业主委员会候补成员。

设立候补成员的具体规定如下：经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，并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成员的，可以按照得票多少，依照顺序列为业主委员会候补成员，人数不得超过正式成员总数的50%。

**第三十一条** 划分为一个物业服务区域的分期开发建设项目，按分期开发的 （面积或人数）比例来分配业主委员会成员名额。后期的业主委员会成员的产生方法采取下列第 项：

（一）召开全体业主参加的业主大会会议增补业主委员会成员；

（二）召开全体业主参加的业主大会会议重新选举业主委员会；

（三） 。

如采取上述第一项的，后期选举产生的业主委员会成员任期和先期成立的业主委员会成员任期同时结束，不参加当期业主委员会主任和副主任的推选。

**第三十二条** 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 次，分别在 召开。

经三分之一以上业主委员会成员提议的或符合下列第 （可多选）项情形之一的，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）业主委员会主任认为有必要的；

（三）街道办事处（镇人民政府）、居（村）民委员会认为有必要并要求召开的；

（四） 。

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

**第三十三条** 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，主任因故不能召集和主持的，由副主任负责召集和主持。主任、副主任无正当理由不召集的，由街道办事处（镇人民政府）指定业主委员会其他成员召集。

（二）召集人提前7日将会议通知及有关材料送达每位成员，并邀请居（村）民委员会参加；重大事项邀请街道办事处（镇人民政府）或者市（区）物业管理行政主管部门参加。

（三）业主委员会应当于会议召开7日前，在物业服务区域内显著位置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。公开听取业主意见的，可以邀请业主代表旁听业主委员会会议。

（四）成员因故不能参加会议的，提前1日向会议召集人说明；

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

（六）会议书面记录由出席会议的成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日内在物业服务区域内公告栏、每幢房屋门栋公告 日（不少于7日）并以书面形式报告街道办事处（镇人民政府）和居（村）民委员会。

业主有权就涉及自身利益的事项向业主委员会提出询问，业主委员会应当予以答复。

**第三十四条** 业主委员会候补成员的递补规则如下：

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

候补成员递补后，业主委员会成员人数仍未达到本议事规则第二十二条规定人数的，业主委员会应当组织召开业主大会会议补选业主委员会成员。

**第三十五条** 业主委员会出现下列情形的，应当在街道办事处（镇人民政府）的指导下召开临时业主大会会议，重新选举业主委员会。

（一）业主委员会任期未到，但经业主大会临时会议依法撤消的；

（二）业主委员会人数因辞职、终止资格等原因，候补递补后人员不足规定总数二分之一时；

（三）业主委员会未正常履行职责达到半年以上，经街道办事处（镇人民政府）督促其履职仍未履职的；

（四）物业服务合同期满前3个月，业主委员会未组织召开业主大会确定续聘或者重新选聘物业服务企业，经街道办事处（镇人民政府）督促其限期召开，逾期仍未召开，导致物业服务区域无人管理的；

（五） 。

**第三十六条**  业主委员会任期届满前3个月，由街道办事处（镇人民政府）按照规定成立业主委员会换届选举工作组，组织换届选举工作。

业主委员会换届选举工作组成立至新一届业主委员会选举产生期间，业主委员会不得组织召开业主大会会议对下列事项作出决定：

（一）选聘、解聘物业服务企业；

（二）调整物业服务收费标准；

（三）物业服务用房，物业共用部分、共用设施设备的使用方案；

（四）使用物业公共收益；

（五） ；

（六）法律、法规规定的其他重大事项。

**第三十七条**　业主委员会成员资格终止的，应当自资格终止之日起3日内将其保管的属于业主大会和业主委员会的有关财物、文件资料、印章等移交给业主委员会。

重新选举业主委员会的，原业主委员会应当在停止履行职责之日起10日内将属于业主大会和业主委员会的有关财物、文件资料、印章等全部移交给新一届业主委员会；未成立新一届业主委员会的，全部移交给居（村）民委员会临时保管。

拒不移交的，业主委员会或者居（村）民委员会可以向公安派出所提出协助移交。

**第三十八条**  未能选举产生业主委员会，街道办事处（镇人民政府）可以按《镇江市住宅物业管理条例》《镇江市业主大会和业主委员会指导规则》规定组织成立物业管理委员会，依法代行相关职责。

第四章 选聘、续聘物业服务企业和自行管理

**第三十九条**　本物业服务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。

**第四十条** 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或续聘物业服务企业事宜，并将决定书面告知物业服务企业：

 （一）物业服务合同届满前三个月；

 （二）物业服务企业书面提出解除合同的；

（三） 。

**第四十一条**　业主委员会应当结合本物业服务区域规模、业主对物业管理服务的需求等，事先告知业主采用以下何种方式进行选聘用物业服务企业：

（一）采用协议方式选聘物业服务企业的，业主委员会应当事先将选聘方式、服务标准、服务方案、收费标准、合同内容、合同期限、所选物业服务企业的信用实绩等情况征求业主意见，并在物业服务区域内公告，由业主大会表决确定物业服务企业，确定后由业主委员会代表业主大会与物业服务企业签订合同。

（二）采用招投标方式选聘物业服务企业的，业主委员会应当按照镇江市住宅物业管理项目招投标办法相关规定执行。事先将选聘方式、服务标准、收费标准、物业服务企业信用实绩、评标方式、委托评委方式、管理期限等招标方案和评标程序事先征求业主意见，并经业主大会表决通过。开标后，业主大会授权业主委员会签订物业服务合同的，业主委员会代表业主大会与中标物业服务企业按照招标要求签订合同。 业主大会未授权业主委员会签订物业服务合同的，由业主大会表决确定物业服务企业确定后，业主委员会代表业主大会与物业服务企业签订合同。

**第四十二条** 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 。

（1）两家 （2）三家 （3） 家

**第四十三条** 业主委员会根据本议事规则第四十一条、第四十二条的规定，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街道办事处（镇人民政府）、居（村）民委员会，与物业服务企业签订物业服务合同，并将合同在物业服务区域内公告栏、每幢房屋门栋公告 日（不少于7日），接受业主查询和监督。

业主委员会在物业服务企业选聘过程中，不得擅自作出决定或者越权签订物业服务合同，要接受业主查询和监督。

**第四十四条**物业服务企业退出，未有新物业服务企业承接项目的，由业主委员会、物业管理委员会在属地应急备选库中选取一家物业服务企业，与其签订应急期间物业服务合同；业主委员会或者物业管理委员会尚未成立的，由街道办事处（镇人民政府）在应急备选库中选取一家物业服务企业，与其签订应急期间物业服务合同。

应急期间物业服务合同的物业服务内容、服务标准和收费标准参照原物业服务合同执行。

业主委员会、物业管理委员会和居（村）民委员会应当协助应急物业服务企业对物业共用部分、共用设施设备和相应的档案资料等进行查验。

应急期间物业服务合同的期限不得超过一年。街道办事处（镇人民政府）应当指导业主依法重新选聘物业服务企业。

**第四十五条** 业主大会决定由业主自行管理的，在决定自行管理之前，应当在街道办事处（镇人民政府）指导下，对下列事项作出约定：

（一）自行管理的执行机构（业主委员会）和负责人；

（二）自行管理的内容、标准、费用和期限；

（三）电梯、消防、监控安防等涉及人身、财产安全以及其他有特定要求的设施设备，委托专业机构进行维修和养护的方案；

（四） ；

（五）其他有关自行管理的内容。

以上事项应当向街道办事处（镇人民政府）、居（村）民委员会和市（区）物业管理行政主管部门报备。

第五章 业主大会、业主委员会工作经费及公共收益管理

**第四十四条** 业主大会和业主委员会的日常工作经费（以下简称“工作经费”）由全体业主承担，但不得超过同期公共收益总额的 %，工作经费的具体额度由业主委员会提出意见，并经业主大会会议表决通过后执行。

（一）本物业服务区域工作经费采取 （可多选）筹集：

1.由业主分摊；

2.从公共收益收益中列支。

（二）工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.聘请工作人员费用；

共计 元 /月，具体支付对象如下：

（1） ，费用 元/月；

（2） ，费用 元/月；

（3） ，费用 元/月；

4. 。

（三）业主大会、业主委员会的工作经费支出，应当由业主委员会1/2以上成员同意并签字。每笔支出必须票据明晰，账目清楚。

（四）业主委员会应当每半年公布工作经费的使用情况，在物业服务区域内公告栏、每幢房屋门栋公告 日（不少于15日），接受业主的查询和监督，并报居（村）民委员会存档备查。

**第四十五条** 本物业服务区域 （是或否）建立业主委员会成员履职工作补贴制度，从公共收益中给予业主委员会成员必要的履职工作补贴。具体标准和发放办法如下：

1.主任 元/月；

2.副主任 元/月；

3.其他成员 元/月。

**第四十六条**公共收益属于全体业主所有，应当专户储存、单独列账、独立核算、定期公布。经业主大会同意，公共收益由 ：

（一）居（村）民委员会代管；

（二）物业服务企业代管；

（三）业主委员会自行管理。

业主委员会自行管理应当接受居（村）民委员会的监管，不得以任何个人或者其他组织名义开设账户。

**第四十七条**根据业主大会决定，公共收益可以用于 （可多选）。

（一）补充住宅专项维修资金；

（二）共用部分、共用设施设备的维修养护费用和公众责任保险；

（三）业主委员会的办公经费，业主委员会委员的补贴，业主委员会专职工作人员的薪酬，召开业主大会会议所需费用；

（四）公共收益审计；

（五） 。

业主委员会根据业主大会议事规则使用公共收益时，应当通过业主委员会会议审议。

**第四十八条**公共收益的日常管理，应当符合相关规定并经业主大会表决后执行。

第六章 档案资料的建立与保管

**第四十九条** 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）《业主委员会工作记录簿》，主要记录业主大会、业主委员会会议记录、决定并签字；

（二）业主大会议事规则、管理规约和物业服务合同；

（三）业主委员会选举及备案资料；

（四）公共收益收支使用情况账目；

（五）业主大会、业主委员会工作经费收支情况账目；

（六）业主及业主代表的名册；

（七）业主的意见和建议；

（八）专项维修资金筹集及使用账目；

（九）有关业务往来文件；

（十）业主大会、业主委员会印章使用情况清册；

（十一）各项公告、通知、决定、抄报等记录；

（十二）物业服务区域划分资料；

（十三）房屋及建筑物面积清册；

（十四）建筑规划总平面图；

（十五）共用部位、共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） 。

**第五十条** 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。

第七章 业主大会、业主委员会印章的使用与管理

**第五十一条** 业主大会、业主委员会印章按照以下规定管理：

1. 业主大会印章委托：□街道办事处（镇人民政府）保管；
2. 业主委员会印章由：□主任、□主任以外的成员专人保管；
3. 业主大会印章根据业主大会会议的决定使用；
4. 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成员书面签名同意后使用；

5. 。

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。

**第五十二条** 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。

**第五十三条** 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服务区域内业主及社会公告，并按照相关规定重新刻制。

第八章 业主监事会

**第五十四条**业主大会决定本物业服务区域□设立监事、□不设立监事。

监事由□业主、□居（村）民委员会人员担任（可多选）。

监事是业主的，任职条件和业主委员会成员的相同。具有党员身份或者是居（村）民委员会工作人员身份的业主在同等条件下可优先担任监事。在本物业服务区域的物业服务企业任职的工作人员、业主委员会成员及其直系亲属不得担任监事。

**第五十五条**业主大会决定本物业服务区域成立□监事会，□不成立监事会。

成立监事会的，监事 名（不少于三名的单数），其中业主成员人数为 名（不少于监事会成员的三分之二）。

监事会监事由社区组织推荐或者十名以上业主联名推荐并经业主大会会议选举产生。十名以上业主只能联名推荐一名监事候选人。

监事会选举应当与业主委员会选举同时进行，由筹备组或者换届选举工作组参照业主委员会选举的有关规定执行。监事任期与业主委员会成员任期一致。

设立监事会或者监事的，由业主委员会参照业主大会、业主委员会备案的相关规定，在申请办理业主大会、业主委员会备案时，一并办理备案手续。

**第五十六条**监事和监事会应当按照下列程序和方式履行监督职责：

（一）查阅业主大会、业主委员会财务账簿及其他会计资料，检查业主大会、业主委员会财务状况；

（二）按季度对公共收益收支情况进行核查并每半年公示核查情况；

（三）监督业主委员会执行业主大会决定的情况，对违反法律、法规、管理规约、业主大会议事规则或者业主大会决定的业主委员会成员提出罢免或者辞退的建议；

（四）就监事会或者监事职权范围内的事项向业主大会会议提出提案；

（五）派员列席业主委员会会议，并对业主委员会决定的事项提出质询或者建议；

（六）对业主委员会及其成员侵害全体业主共同利益的行为，要求予以纠正；

（七）定期向业主大会会议报告监事会行使职权的情况并通告全体业主；

（八） 。

监事和监事会履行前款职责时，业主委员会应当予以配合。业主委员会对监事和监事会提出的质询、意见或者建议、提案应予以记录，经会议讨论后决定是否采纳并作出书面回复。

监事和监事会不得行使属于业主大会、业主委员会的职权。

**第五十七条**  监事会工作规则由首次业主大会筹备组或者换届选举工作组制定，与监事会选举事宜一并提交业主大会会议表决通过。

监事会每半年至少召开 次会议，会议应当有超过半数监事出席，作出的决定应当经全体监事超过半数同意，并签字确认。

监事、监事会作出的决定违反法律、法规和管理规约、业主大会议事规则的规定，或者作出的决定与本物业服务区域物业管理无关的，其相应的法律责任由签字同意该决定的监事、监事会承担。

**第五十八条**除任期届满外，监事会监事有下列情形之一时，其职务自行终止，由监事会公示，并向业主大会报告：

（一）业主监事不再是本物业服务区域的业主；

（二）丧失民事行为能力；

（三）依法被限制人身自由的；

（四）业主监事或其直系亲属在本物业服务区域的物业服务企业、业主委员会任职；

（五）以书面形式向业主大会或者监事会提出辞职；

（六） 。

**第五十九条** 监事会监事有下列情形之一的，由监事会决定终止其职务并予以公示，提请下次业主大会决定：

（一）业主监事不履行业主义务、侵害业主公共利益的，经劝阻后拒不改正；

（二）一年内两次无故缺席或者一年内三次请假缺席业主监事会会议；

（三）因违法违纪接受调查且被采取相应强制措施；

（四）其他不适宜担任业主监事会监事的情形。

**第六十条** 监事会监事不领取任何报酬和补贴。

监事会工作经费 元/年，用于 。监事会工作经费□由业主分摊、□从公共收益收益中列支。

第八章 附 则

**第六十一条** 本议事规则经 年 月 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。

**第六十二条** 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，按法律、法规、规章相关条款执行，但不影响其他条款的效力。