

业主大会议事规则

(示范文本 2023)

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显著位置或信息化平台公告，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、乡（镇）人民政府备案。

4.本示范文本内容与相关法律法规以及上级有关规定相冲突的，以有关规定为准。

(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《中华人民共和国民法典》住建部《业主大会和业主委员会指导规则》及国家、省、市物业管理条例等有关规定，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、乡（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，应当将决定事项报告居（村）民委员会，并听取居（村）民委员会意见，作出决定后应及时报告居（村）民委员会并向业主公开。

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:

金华市_____区(县、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;
- (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、候补委员;
- (四) 确定物业管理形式;
- (五) 确定物业服务内容、标准及物业服务收费方案;
- (六) 选聘物业服务人的方案;
- (七) 选聘和解聘或授权业委会选聘和解聘物业服务人;
- (八) 筹集和使用物业专项维修资金;
- (九) 改建、重建建筑物及其附属设施;
- (十) 改变共有部分的用途;
- (十一) 物业管理用房、物业共用部位、共用设施设备的使用和经营及其收益的管理分配使用;

(十二) 物业服务区域内除公共道路以外设置临时停车位，制定车辆行驶、停放、收费等管理制度；

(十三) 撤销业主委员会的决定；

(十四) 法律法规规章或管理规约规定由业主共同决定的其他事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比 2/3 以上的业主且人数占比 2/3 以上的业主参与表决。决定上述第（八）项和第（九）项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积 3/4 以上的业主且参与表决人数 3/4 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 业主大会会议应当有物业服务区域内专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半的业主参加，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办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会依法审核后，在业主大会会议召开 15 日前在物业服务区域显著位置或信息化平台公告；

（三）按照本议事规则第十八条规定，发放和回收表决票，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，应在居（村）民委员会指导下决定是否延期并在物业服务区域显著位置或信息化平台公告；

(四)按照本议事规则第十九条规定,统计表决结果。业主大会会议表决的情况应接受街道办事处、乡(镇)人民政府、居(村)民委员会的监督;

(五)业主大会会议决定以书面形式在本物业服务区域内显著位置或信息化平台进行公示,公示期不少于7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_____次,召开时间为_____月份。

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_____日内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,属于业主大会议事范围且提议事项明确、联系人明确的;

(二)发生_____、_____、_____等重大情形或者紧急事件需要及时处理的;

(三)街道办事处、乡(镇)人民政府、居(村)民委员会认为有必要并要求召开的;

(四)_____

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)后,须及时报告居(村)民委员会,并在_____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_____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____日内说明事实、理由和依据，并在物业服务区域显著位置或信息化平台公告。

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、乡（镇）人民政府协调，确定召开时间。逾期仍未召开的，根据《浙江省物业管理条例》《金华市物业管理条例》规定由区（县、市）物业主管部门和街道办事处、乡（镇）人民政府指导、帮助居（村）民委员会指导业主召开，具体工作委托居（村）民委员会组织实施。

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，业主委员会应于会议召开____日前确定会议形式并进行公告。

采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送交每一位业主；无法送达的，应当在物业服务区域显著位置或信息化平台进行公告。

第十三条 本物业服务区域____（采取或不采取）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，不得代替其做出相关决定。

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，业主的赞同、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：

- 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_____个推荐单位，从每个推荐单位业主中各推选_____名代表，共计产生_____名代表。其中：住宅类型_____名代表（别墅_____名代表，排屋_____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、工业物业_____名代表、其他物业_____名代表）；

5.本单位未推选出代表参加选举的，其名额可以由其他单位的代表参加竞选。

第十五条 业主可以接受同一物业服务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。

第十六条 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，授权委托书自动失效。

业主委托行为应明确：

（一）委托期限为_____（不超过本届业主委员会任期）

（二）委托人数为_____

1.同一名业主接受的委托人数采取下列第_____项：

（1）不超过3人 （2）不超过_____人

2.同一名非业主使用人接受的委托人数采取下列第_____项：

（1）不超过3人 （2）不超过_____人

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：

1. 业主到会并在会议签到表上签名；
2. 业主在表决票上或者表决票发放表上签名；
3. 业主在挂号信、快递等收件凭证上签名；
4. 音像、影像资料可以确认的；
5. 业主在网络上查收确认；
6. _____

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

（一）设投票箱：在物业服务区域内设投票箱，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、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）_____

第十九条 业主大会采取以下方法进行表决票的统计：

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.计入已表决的多数票；
- 2.不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、_____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_____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；

4._____

(四)投票人需用钢笔或签字笔填写并签名，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。

第二十条 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。

第三章 业主委员会

第二十一条 业主委员会由_____（五至十一人单数）名委员组成，其中主任1名、副主任____名。主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。

业主委员会可以设立候补委员，其中候补委员所占比例不得超过委员会总人数的三分之一，其选举产生规则、任职资格和职务终止规则与业主委员会委员相同。业主委员会委员出现空缺时，由候补委员按照得票多少依次递补。

业主委员会应当自选举产生之日起30日内，向所在地区（县、市）物业主管部门。业主委员会备案的内容发生变更的，应当重新备案。

业主委员会委员、候补委员候选人通过下列渠道推荐：

- （一）业主自荐；
- （二）10人以上业主联名推荐；
- （三）居（村）民委员会推荐；
- （四）法律法规规定的其他渠道推荐。

业主大会筹备组应当根据业主委员会委员、候补委员候选人产生办法，从按照前款渠道推荐的人员中，提出首届业主委员会委员、候补委员候选人名单。

业主委员会换届选举时，由本届业主委员会根据业主委员会委员、候补委员候选人产生办法，从按照本条第一款规定渠道推荐的人员中，提出下届业主委员会委员、候补委员候选人名单。

业主委员会委员、候补委员候选人名单应当予以公示，公示时间不少于7日。业主对候选人名单有异议的，由筹备组或者本届业主委员会协调解决。

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_____

第二十二条 业主委员会为业主大会的执行机构，履行以下职责：

- （一）执行业主大会的决定和决议；
- （二）召集业主大会会议，报告物业管理实施情况；
- （三）拟订选聘物业服务人的方案并报业主大会决定；
- （四）拟定物业服务合同的内容；
- （五）与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同；
- （六）及时了解业主、非业主使用人的意见和建议，监督和协助物业服务人履行物业服务合同；
- （七）拟定或审核物业管理用房、物业共用部位、共用设施设备的使用和经营方案；
- （八）监督管理规约的实施；
- （九）督促业主、非业主使用人交纳物业服务费及其他相关费用；
- （十）组织和监督物业专项维修资金的筹集和使用；
- （十一）调解业主、非业主使用人、物业服务人之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

(十二) 对侵害业主共同利益的行为依法提起诉讼;

(十三) 配合街道办事处、乡(镇)人民政府、居(村)民委员会做好物业服务区域的社会治理工作。

(十四) 法律法规和业主大会赋予的其他职责和业主大会授权业主委员会决定的其他事项。

第二十三条 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_____(不低于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服务区域内居住累计满___月以上;

(八) 商业、配套用房业主参选前一年在物业服务区域内办公、经营累计满____月以上;

(九) _____

第二十四条 居(村)民委员会办公用房位于物业服务区域内的,居(村)民委员会可作为业主代表指定一名专职工作人员参与业主委员会选举。

居（村）民委员会用房不在本物业服务区域内且工作人员中也没有业主的，可以聘请一名专职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。

第二十五条 鼓励和支持符合下列条件的业主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）居（村）民委员会“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。

第二十六条 业主有下列情形之一的，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）本人及其近亲属与为本物业服务区域提供物业服务的物业服务人有利害关系的；

(七) 违反社会公德、职业道德、家庭美德，造成不良影响的；

(八) 拒缴或无故拖延缴纳物业服务费、车位管理费及物业服务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；

(九) 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；

(十) 在小区内存在违法违规搭建、装修等行为被执法管理部门责令整改尚未整改到位的；

(十一) 不按照有关规定交存物业专项维修资金的；

(十二) 其他不宜担任的情形。

第二十七条 业主委员会委员、候补委员有下列情形之一的，其委员资格、候补委员自行终止：

(一) 不再是本物业服务区域内业主的；

(二) 因疾病或者其他原因不能正常履行职责的；

(三) 已书面向业主大会或者业主委员会提出辞职的；

(四) 在为本物业服务区域提供服务的物业服务人工作的；

(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，或因犯罪被限制人身自由的；

(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。

业主委员会应将上述委员资格自行终止情况在本物业服务区域显著位置或信息化平台公告不少于7日。

第二十八条 业主委员会委员、候补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、候补委员职务：

（一）不履行业主委员会委员、候补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，情节严重的；

（二）收受物业服务人或者有利害关系业主提供的利益或者报酬的；

（三）向物业服务人违法销售商品、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服务区域内居住累计未满足_____月的；商业、配套用房业主当选之后每年在物业服务区域内办公、经营累计未满足_____月的；

（七）发生第二十六条第（三）（四）（五）（八）（九）（十）（十一）项情形的；

（八）_____

业主委员会应将业主大会关于是否终止上述委员、候补委员资格的决定在本物业服务区域显著位置或信息化平台公告不少于7日。

第二十九条 业主委员会委员实行_____选举（等额或差额）。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委员总数的50%。

第三十条 业主大会、业主委员会的工作经费由全体业主共同承担，可以从共用物业经营收入中列支。工作经费的筹集、使用和管理由业主大会决定。

业主委员会应当定期公布业主大会、业主委员会工作经费的收支情况，接受全体业主监督。

业主大会可以设立业主监督委员会，对业主委员会履职情况、共用物业经营收益收支情况进行监督。业主监督委员会任期与业主委员会一致，候选人资格、选举办法等在业主大会议事规则中确定。

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_____比例(面积或人数)来分配业主委员会委员名额。后期的业主委员会委员的产生方法采取下列第_____项：

- 1.召开全体业主参加的业主大会会议增补业主委员会委员；
- 2.召开全体业主参加的业主大会会议重新选举业主委员会；
3. _____

如采取上述第 1 项的，后期选举产生的业主委员会委员任期和先期成立的业主委员会委员任期同时结束，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委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：

- 1.业主大会决定召开业主委员会会议的；
- 2.业主委员会主任或党支部书记认为有必要的；

3.街道办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会认为有必要并要求召开的；

4. _____

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、副主任均因故不能召集的，或无正当理由不召集的，由街道办事处、乡（镇）人民政府指定一名委员召集；

（二）召集人提前7日将会议通知及有关材料送达每位委员，并邀请居（村）民委员会列席；

（三）需讨论、决定的事项应当在会议召开7日前报告居（村）民委员会，并在本物业服务区域显著位置或信息化平台公告，听取居（村）民委员会和业主、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居（村）民委员会并在物业服务区域显著位置或信息化平台进行公示，公示期不少于7日。

第三十四条 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办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会，并在街道办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会指导下，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。

第三十五条 业主委员会换届改选办法：

（一）由街道办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会和业主委员会成立换届选举工作组，负责具体换届改选工作，工作组组长由街道办事处、乡（镇）人民政府代表担任；

（二）在业主自愿报名的基础上，由工作组按照本议事规则审核并产生业主委员会候选人名单；

（三）若经专有部分占建筑物总面积 1/2 且占总人数 1/2 以上业主同意的委员候选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，可以根据第二十一条列为业主委员会候补委员。

第三十六条 未能选举产生业主委员会或业主委员会委员人数不足总数的 1/2 的，在新一届业主委员会产生之前，由居（村）民委员会指导业主根据业主大会议事规则召开业主大会，并执行业主大会的决定。

有下列情形之一的，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，县级物业主管部门应予以指导：

（一）新交付物业项目具备召开首次业主大会会议条件，但未能按照条例规定成立业主大会或者未能选举产生业主委员会的；

(二)已经划分物业服务区域但是尚未实施物业管理的建成居住区需要实施物业管理的;

(三)业主委员会任期届满经换届选举未能产生新的业主委员会的。

第四章 选聘物业服务人

第三十七条 本物业服务区域由一个物业服务人实施物业管理。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人签订物业服务合同。

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)物业服务合同届满前3个月;
- (二)物业服务人书面提出解除合同的;
- (三) _____

第三十九条 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,起草具体选聘方案。选聘方案包括拟选聘物业服务人的信用和业绩要求,物业服务合同的主要内容以及候选企业的产生方式等。

选聘方案应当报告居(村)民委员会并在物业服务区域显著位置或信息化平台进行公示,公示期不少于7日,听取居(村)民委员会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服务区域显著位置或信息化平台进行公示,公示期不少于7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人的资格审查工作，确定候选企业数量为_____。

(1) 两家 (2) 三家 (3) _____家

第四十一条 业主委员会根据本议事规则规定，将候选物业服务人提交业主大会表决。表决结果产生后，业主委员会应当将选聘结果报告居（村）民委员会，与物业服务人签订物业服务合同，并将合同在物业服务区域显著位置或信息化平台进行公示，公示期不少于7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，但不得超过同期物业管理费总额的_____%，运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) 本物业服务区域运作经费采取_____筹集：

1.由业主分摊； 2.从经营性收益中列支

(二) 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.聘请工作人员费用；

共计_____元/月，具体支付对象如下：

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, 在物业服务区域显著位置或信息化平台进行公示, 公示期不少于7日, 接受业主的查询和监督, 并报居(村)民委员会存档备查。

第四十三条 本物业服务区域_____ (是或否) 建立业主委员会委员履职工作补贴制度, 从经营性收益中给予业主委员会委员必要的履职工作补贴。具体标准和发放办法如下:

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) 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) _____

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 业主委员会集体辞职或任期届满仍未选举产生新一届业主委员会的,原业主委员会应当将其保管的有关凭证、档案等资料、印章以及其他属于全体业主共有的财物移交居(村)民委员会暂时保管,新一届业主委员会产生后由居(村)民委员会与其进行移交。

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:

- 1.业主大会、业主委员会印章由主任以外的委员专人保管;
- 2.业主大会印章根据业主大会会议的决定使用;
- 3.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;
4. _____

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 附 则

第五十条 本议事规则经_____年_____月_____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。如本议事规则与新颁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。