

中远两湾城小区业主大会议事规则

为规范业主大会的活动，维护业主合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《业主大会和业主委员会指导规则》、《上海市住宅物业管理规定》等法律法规，并结合本小区实际情况，制定本业主大会议事规则。

第一章 总则

第一条（业主大会的组成）

本业主大会由本物业管理区域内全体业主组成。根据本物业管理区域内有四个居民委员会的实际情况，本业主大会由四个业主大会分会组成。各业主大会分会由相应居民委员会管辖区内的全体业主组成。

本业主大会设立的业主委员会负责执行业主大会的决定。

第二条（业主大会宗旨）

本业主大会代表和维护物业管理区域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，努力创建“管理有序、环境优美、治安良好、人际关系和谐的居住社区”。

第三条（与相关部门和居民委员会的关系）

业主大会、业主委员会和各业主大会分会、业主委员会分会自觉接受

街道办事处、房地产管理部门、居民委员会和相关行政管理部門的**指导**，依法履行职责，规范运作。

业主大会、业主委员会和各业主大会分会、业主委员会分会积极配合公安机关，与居民委员会相互协作，共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作。

在物业管理区域内，业主大会、业主委员会和各业主大会分会、业主委员会分会积极**配合相关居民委员会**依法履行自治管理职责，支持居民委员会开展工作，并接受其**指导和监督**。

住宅小区的业主大会、业主委员会和各业主大会分会、业主委员会分会做出的决定，**主动告知相关的居民委员会**，并认真听取居民委员会的建议。

业主大会、业主委员会和各业主大会分会、业主委员会分会在日常运作中遇到矛盾冲突时，同意街道办事处、房管办、相应居委会进行协调解决。

第四条（物业管理区域基本情况）

一、业主大会名称：上海市普陀区中远两湾城小区业主大会

业主委员会办公地址：中潭路 99 弄 273 号

二、物业管理区域范围（一至四期中潭路 33、91、99、100 弄，远景路 97 弄及附图）：（略）

三、物业类型：住宅、商业用房

四、物业管理区域概况：

占地面积：232820.22 平方米，房屋总建筑面积：153.43 万平方米，

其中住宅 134.23 万平方米 ,11599 套 ,非住宅 40184 平方米 ,264 套 ,
地下车库车位 3759 个。

第二章 业主大会

第五条 (业主大会议事内容)

- (一) 制定、修改管理规约和业主大会议事规则以及专项维修资金管理规约 ;
- (二) 决定选聘物业服务企业及解聘物业服务企业或自行管理的方案 ;
- (三) 决定专项维修资金使用方案和续筹方案 ;
- (四) 决定业主大会诉讼事宜 ;
- (五) 选举、罢免业主委员会委员 ;
- (六) 审议决定业主委员会的工作权限和活动经费 ;
- (七) 审查业主委员会和物业服务企业的工作报告 ;
- (八) 审议决定物业管理区域内物业共有部分和共用设施设备的使用、收益方案 ;
- (九) 审议决定物业管理区域内物业共有部分和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度 ;
- (十) 改变和撤销业主委员会的不当决定 ;
- (十一) 决定改建、重建建筑物及其附属设施 ;
- (十二) 决定本物业管理区域内涉及业主共同利益的其他重大事项。

第六条 (业主大会会议形式)

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，具体会议形式由业主委员会确定。

第七条（集体讨论议事的方式）

采用集体讨论形式议事的，本业主大会由业主推选召集人参加会议。推选召集人参加会议的，召集人产生方式如下：

（一）原则上每个门牌幢组建一个业主小组，**业主小组由该幢楼的全
体业主组成。**

原则上每幢楼按每 30 户产生 1 名业主代表，该幢楼的业主代表组成业主代表小组，并从中产生 1 名召集人。

（二）业主代表和召集人按选举方式产生。任期与业委会同步。

第八条（业主小组、召集人、业主代表的职责）

业主小组履行下列职责：

（一）推选召集人出席业主代表大会会议，表达本小组的意愿。

（二）决定本小组范围内住宅的共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造和养护；

（三）决定本小组范围的其他事项。

业主小组议事由该业主小组产生的召集人主持。业主小组行使规定职责的程序，参照本物业管理区域业主大会议事规则执行。业主小组做出的决定不得与业主大会和业主大会分会做出的决定相抵触，相关业主应当及时履行。**业主小组依法做出的决定应当及时告知所属的业委会分会。**

召集人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，并在业主大会会议上如实反映。

第九条（表决票的送达）

鉴于物业管理区域的实际情况，各业主同意属下列情形之一的，均为表决票已送达：

- （一）当面领取或送达，并由业主签收；
- （二）按照业主提供的联系地址、通讯方式发送；
- （三）投入物业所在地的该户业主信报箱或者房屋内；

属前款第（二）、（三）项的，应当由物业管理区域内两人及以上的业主或者居民委员会证明，并在物业管理区域内公告送达情况。**可拍照**

表决票按上述约定送达全体业主。

第十条（业主大会表决形式）

本业主大会采用以下两种形式进行表决：

（一）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，经业主委员会（或换届工作小组）统计汇总，公布表决结果。

（二）专人送达、回收意见：由业主委员会（或换届工作小组）通过召集人、业主代表及业主小组相关人员逐户派发、回收业主意见，经业主委员会（或换届工作小组）统计汇总，公布表决结果。

已送达的表决票，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，**视为同意多数人的意见。视为同意多数人意见的，不适用于差额选举业主委员会成员或差额选聘物业服务企业等情形。**

第十一条（业主大会会议与会业主的计算）

业主大会会议采用集体讨论形式召开的，与会业主以实到业主以及采

取委托代理方式的业主计算。

业主大会会议采用书面征求意见的形式召开的，与会业主以表决票送达的业主计算。

第十二条（业主大会定期会议）

业主大会每一年召开一次定期会议，召开时间为根据实际工作需要或每年三月底前。或经过业主大会同意，按业主代表大会的形式召开。

第十三条（业主大会临时会议）

下列情形之一的，应当召开业主大会临时会议：

- （一）经 20%以上业主提议；
- （二）业主委员会委员缺额人数超过委员总数 50 %的；
- （三）发生涉及小区全体业主共同利益事项，需要及时处理的；
- （四）业主委员会会议决定的；
- （五）根据规定的其他情形。

属第一项情形的，应符合下列条件：**有明确发起人；提议事项明确**，属于业主大会议事范围；随附提议人房地产权证和身份证复印件。业主委员会应当在收到提议之日起**30日**内对是否召开业主大会会议做出决定，认为有必要核实的可以对签名的真实性和有效性等进行核实。决定不召开的，应说明事实、理由和依据，并在物业管理区域内书面公告。逾期未做出决定的，视作提议有效。业主委员会应当在做出召开业主大会会议决定之日起15天内（未做出决定的在收到提议之日起45天内），召开业主大会会议，就提议事项征求业主意见并表决，业主大会会议讨论表决议题应与提议议题相一致。

属第二项情形的，业主委员会应在 15 日内召开业主大会会议，补选缺额委员。业主委员会委员全体辞职的，由街道办事处和房屋行政管理部门组织业主推荐产生召开业主大会临时会议的筹备组成员，由筹备组负责组织召开业主大会临时会议。

属第三项情形的，由业主委员会组织召开业主大会。

属第四项情形的，由业主委员会组织召开业主大会。

属第五项情形的，由业主委员会组织召开业主大会。

第十四条（召开业主大会会议的程序）

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（或换届工作小组）做好开会前的准备工作。根据业主的提议，草拟议案、制定征询意见表或表决票（选票）、核实业主情况。

（二）发布公告

业主大会召开会议前 15 日，由业主委员会（或换届工作小组）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，同时邀请房地产管理部门和居民委员会派员参加，并认真听取其意见和建议。

（三）征询意见或投票表决

采用书面征求意见形式的，业主委员会（或换届工作小组）应在投票日期 15 日前发放征询意见表或表决票（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或投票表决。

（四）回收统计意见

业主委员会(或换届工作小组)根据第十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(或换届工作小组)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(或换届工作小组)根据征询意见或投票统计结果形成业主大会的议事决定,应当以书面形式在物业管理区域内公告。

业主委员会(或换届工作小组)应当做好业主大会会议书面记录并存档。

第十五条 (业主、召集人的代理)

业主需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业主总人数的 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。

召集人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) 应当采取书面方式予以委托;

(二) 被委托人应当是小区业主自然人,且系其代表范围内的业主。

第十六条 (提议再次召开业主大会会议的限制)

业主大会对所提议案已经做出决定的,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。

第三章 业主委员会

第十七条（业主委员会职责）

- （一）拟订选聘物业服务企业或自行管理的方案；
- （二）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；
- （三）拟订业主大会议事规则和各类管理规约修改方案，报业主大会决定；
- （四）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方案，报业主大会决定；
- （五）拟订物业管理区域内物业共有部分和共用设施设备的使用、收益方案，报业主大会决定；
- （六）拟订专项维修资金使用、续筹方案，报业主大会决定；
- （七）拟订改建、重建建筑物及其附属设施方案，报业主大会决定；
- （八）召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；
- （九）代表业主与业主大会选聘的物业服务企业或管理人签订物业服务合同；
- （十）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，监督和协助物业服务企业或管理人履行物业服务合同；
- （十一）监督小区管理规约和专项维修资金管理规约的实施；

(十二) 根据《小区管理规约》、《维修资金管理规约》的内容，订立物业维修和更新管理实施细则。

(十三) 可以通过召开业主大会的方式表决是否成立监督委员会。可以参照业委会成立的方式，拟定监督委员会成立方式及其运作的各项事宜，经业主大会表决通过。

(十四) 业主委员会应当建立定期接待制度，听取业主和使用人对物业管理及业主委员会日常工作的意见和建议，接受业主和使用人的咨询、投诉和监督。

(十五) 业主委员会应当建立工作记录制度，做好业主大会会议、业主委员会会议、物业服务合同协商签订活动，以及物业管理中各项重要事项的记录，并妥善保管。

(十六) 业主委员会应当建立信息公开制度，按照规定及时公布业主大会和业主委员会做出的决定、物业服务企业选聘、物业服务合同等物业管理中的各项决定和重大事项；定期公布专项维修资金和公共收益收支；接受业主查询所保管的物业管理信息。

(十七) 业主大会赋予的其他职责；

(十八) 其他法律、法规和小区规章制度所授权处理的相关事务；

业主委员会委员超越授权范围和期限的行为及故意、重大过错，给业主直接造成损害的，由该委员或者部分委员承担赔偿责任。做出与本物业管理区域物业管理无关的决定，由签字同意该决定和加盖印章同意该决定的委员承担相应的法律责任。

第十八条 (业委会委员条件)

业委会委员由模范履行行业义务、热心公益事业、责任心强、公正、廉洁、身体健康、具备必要的工作时间并有一定组织业务工作能力的主人担任。

业主有下列情形之一的，不得担任业委会委员：

- (一) 违反《物业使用规约》有关房屋租赁使用规定的；
- (二) 违法搭建建筑物、构筑物的；
- (三) 擅自改变物业使用性质的；
- (四) 拒交物业服务费的；
- (五) 拒交维修资金的；
- (六) 法律、法规规定的其它物业使用禁止行为的。

第十九条（业主委员会组成和任期）

业主委员会设委员 25 名。根据本小区户数比例分配。按第一居委会区域 6 名，第二居委会区域 4 名、第三居委会区域 7 名、第四居委会区域 8 名分配。其中主任 1 名，主任在全体委员中选举产生，副主任 4 名，在相应区域的委员中产生。

业主委员会每届任期 5 年，委员可以连选连任。

第二十条（业主委员会会议）

业主委员会会议应当按下列规则召开：

(一) 业主委员会每一个月召开一次例会。经三分之一以上业主委员会委员提议或者业主委员会主任认为有必要的，应当及时召开业主委员会会议。

(二) 会议由主任负责召集，主任因故不能召集的，由副主任负责召

集。主任、副主任均因故不能召集的，由三分之一以上的委员联合召集。

(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。

(四) 提前 7 日将会议通知及有关材料送达每位委员。

(五) 会议有过半数委员出席，做出决定须经全体委员人数半数以上同意。

(六) 做好会议书面记录，由出席会议的委员签字后存档。

业主委员会做出的决定，应当以书面形式向全体业主公告。

第二十一条 (业主委员会委员的资格终止)

业主委员会委员有下列情形之一的，其委员资格终止：

(一) 已不是本物业管理区域内业主的；

(二) 被司法部门认定有犯罪行为的；

(三) 在为本物业管理区域提供服务的物业服务企业工作的；

(四) 以书面形式向业主委员会提出辞呈的；

(五) 任内累计三次以上缺席业主委员会会议的；拒不参加已排班业主接待日工作的；

(六) 因疾病，没有必要的工作时间履行职责的；

(七) 严重违反有关物业管理法律、法规或者拒不履行业主义务的；

(八) 其它原因不适宜担任业主委员会的委员。

属于第(一)、(二)、(三)项情形的，委员资格自然终止，业主委员会将委员资格终止的情况及时在物业管理区域内公告。属于第(五)、

(六)、(七)项情形的，经业主大会会议通过，其委员资格终止。属

于第(四)项情形，非全体委员辞职的，业主委员会应将委员辞职情况

及时在物业管理区域内公告，并在下一次业主大会召开时补选委员；业主委员会委员全体辞职的，在新一届业主委员会选举产生之前，原业主委员会继续履行职责，由于不履行职责造成损失的，由相关责任人承担。

属于第（八）项情形的，由业委会讨论，并报业主大会会议通过。

第二十二条（业主委员会主任、副主任不履行职责和资格终止的处理）

业主委员会主任或者副主任委员资格终止的，业主委员会应及时召开会议，重新选举产生业主委员会主任或者副主任。

业主委员会主任、副主任应当依法履行业主大会、业主委员会的决定，因拒不履行决定造成损失的，由责任人承担。

第二十三条（印章的使用管理）

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。

第二十四条（信息公告）

下列事项应当在3至5个工作日内在物业管理区域内公告：

- （一）业主委员会决定；
- （二）业主大会会议决定；
- （三）其它需要公告全体业主的事项。

第二十五条（业主大会档案资料管理）

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。

第二十六条（资料和财物移交）

业主委员会应当自换届改选小组成立之日起十日内，将其保管的有关财务凭证、业主清册、会议纪要等档案材料、印章及其他属于业主大会所有的财务移交宜川房管办事处保管。业主大会、业主委员会依法需要使用上述物品的，房管办事处应当及时提供。

新一届业主委员会选举产生后，应当在三十日内向街道办事处办理换届备案手续，并由房管办事处在备案后十日内，将其保管的前款物品移交给新一届业主委员会。

拒不移交第一款所述物品时，新一届业主委员会可以请求公安机关予以协助。

不再担任业主委员会成员的，应当在十日内将其保管的所有财务资料和物品移交业委会，拒不移交的，请求公安机关予以协助。

第二十七条（业主委员会分会的组成等）

在一个业主委员会的框架下，对应4个居民委员会的管辖区域，设4个业主委员会分会。业主委员会分会的委员由业主委员会相应区域的委员组成，业委会分会的工作由相应区域的业委会副主任主持。

各业主大会分会在其所管辖区域内的议事内容、会议形式、表决票的送达，表决形式、会议议程等，以及业主委员会分会在其管辖区域内的职责权限、任期、资格终止处理等，参照本议事规则中业主大会和业委会的相关内容。

第二十八条（业务培训）

业主委员会及其分会的委员应当加强相关法律、法规及业务知识的学

习，积极参加相关部门组织的业务培训，不断提高依法履职的能力。

第二十九条（活动经费）

业主委员会开展工作的经费：来源于共有部分共有设施设备的经营收益。业委会开支应控制在该经营收益的5%以内，除留下该部分的20%外，其余80%应按比例分属各业委会分会使用。

经费收支账目由物业部门或其他聘用的专业人员代为管理，经费收支账目每六个月在物业管理区域内公布一次，接受业主的监督。

第三十条（业委会工作的指导和监督）

业委会和各业委会分会应按法律、法规规定开展工作，接受街道办事处、房管办、居委会和其他法律法规规定的监督机构的指导和监督。

第四章 业主委员会的换届改选

第三十一条（改选原则）

各业主同意自觉接受街道办事处、房地产管理部门、居民委员会和相关行政管理部門的**指导**，依法有序开展业主委员会换届改选工作。

第三十二条（启动换届程序）

业主委员会任期届满前两个月，应当书面报告街道办事处，积极配合做好换届选举工作。相关工作按沪房管物（2012）316号、《上海市住宅物业管理规定》第六十条、沪房管物（2011）第326号第七条规定执行。

第三十三条（成立换届改选小组）

各业主同意在街道办事处、房管办指导监督下，由居民委员会（街道）牵头，通过业主自荐、推荐、组织业主座谈会等方式，选举成立业主委员会换届改选小组（以下简称“换届改选小组”）。

业主委员会换届改选小组成员条件同业主委员会委员条件。

第三十四条（业主委员会候选人的产生）

业主委员会委员候选人由换届改选小组通过业主自荐、推荐、召开业主座谈会、直接听取业主意见等方式，在与业主代表或业主面对面交流基础上，投票选举产生，并按规定在物业管理区域内公示、公告。

换届改选小组成员一旦被选为业委会候选人时，应该回避自动退出换届改选小组。由此产生的换届改选小组人员的缺额是否补选和补选方式应根据改选小组成员选举方式综合评定。

第三十五条（换届改选小组不履行职责的处理）

换届改选小组不依法履行组建业主大会职责的，业主可以请求街道办事处、房地产管理部门责令其限期改正。

换届改选小组逾期仍未履行职责的，业主可以请求相关部门组织业主重新组建换届改选小组。

第三十六条（业主委员会不能及时换届选举的处理）

因客观原因不能及时换届选举的，在新一届业主委员会选举产生之前，原业主委员会继续履行其职责。

自换届改选小组产生至新一届业主委员会选举产生期间，原业主委员会不得组织召开业主大会会议对下列事项做出决定：

- (一) 选聘、解聘物业服务企业；
- (二) 除管理规约规定情形之外的物业维修、更换、改造等重大事项；
- (三) 其他重大事项。

第三十七条 (矛盾调处)

在业主委员会换届改选过程中遇有疑难问题时，请街道办事处、房管办及居委会进行协调解决。

第五章 附则

第三十八条 (业主大会议事规则的生效)

本议事规则由换届改选小组根据上海市的相关政策和法律，在征求业主意见的基础上经认真讨论形成，自业主大会会议通过之日起生效。

本议事规则未尽事项由业主大会按相关的法律和政策补充。若本议事规则与法律和政策冲突的，以相关法律和政策为准。

物业管理区域附图：(略)

本议事规则经 2014 年 1 月 24 日业主大会会议表决通过。