苏州工业园区雍景湾花园一期《业主大会议事规则》和《业主管理规约》表决意见结果汇总单

苏州工业园区雍景湾花园一期业主大会筹备组于2020年6月29日起在业主微信群、小区公告栏等方式公示了《关于征求苏州工业园区雍景湾花园一期〈管理规约（草案）〉、〈业主大会议事规则（草案）〉书面意见的公告》，期间业主无异议。并于2020年7月7日起，向业主书面征求意见。

最终统计结果如下：雍景湾花园一期共有169户，住宅总面积为63213.62 ㎡，《议事规则》、《管理规约》同意的业主共89户，同意的业主专有部分面积共32927.61 ㎡。

即雍景湾花园一期《业主大会议事规则》和《业主管理规约》征得雍景湾花园一期内专有部分占建筑物总面积52.1%的业主且占总户数52.7%的业主同意。

苏州工业园区雍景湾花园一期业主大会筹备组

2020年8月7日

杨燕娟 陈惠华

邓文雯 王[illegible]

[illegible]

雍景湾花园一期管理规约

为加强物业管理区域内建筑物及其附属设施的管理，维护全体业主、使用人的合法权益以及公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，根据《中华人民共和国物权法》、国务院、江苏省《物业管理条例》及《苏州市住宅区物业管理条例》等物业管理相关法律、法规，制订本规约。

本规约经业主（代表）大会表决通过后，对本物业管理区域内的各业主和使用人具有约束力。

第一条 （业主的权利与义务）

业主在物业管理活动中依照《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》以及《苏州市住宅区物业管理条例》等相关法律、法规的规定，享受相应的权利，履行相应的义务。业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利不履行义务。

第二条 （相邻关系）

各业主同意，遵守物业管理法规、规章、制度，按照有利于物业使用、安全以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光、维修、装饰装修、环境卫生、公共秩序等方面的相邻关系。

第三条 （物业的使用和维护）

业主、使用人同意按照下列规定使用和维护物业：

（一）按照设计用途使用物业。因特殊情况需要搭建建筑物、构筑物，或改变建筑物外立面、改变房屋使用性质等行为的，应当依法征得业主委员会、物业服务企业和直接利害人同意后，并报有关行政管理部门批准。

（二）因物业维修或者公共利益，业主和使用人确需临时占用、挖掘道路、场地、绿地及其他共用部位、共用设施设备的，应当征得业主委员会、物业服务企业和直接利害关系人的同意，并依法办理相关手续。

业主和使用人临时占用、挖掘道路、场地、绿地及其他共用部位、共用设施设备，应当采取措施保障通行安全，并及时恢复原状。给他人造成损失的，应当作相应赔偿。

（三）业主转让或者出租物业时，须将本规约作为物业转让合同或者租赁合同的附件。转让物业时，业主须自觉交清应缴纳的各项物业管理服务费。业主转让或者出租物业后十五日内，当事人须将物业转让或者出租情况书面告知业主委员会和物业服务企业。

（四）物业在使用中存在安全隐患，已经或者即将危及公共利益及他人利益的，责任人应当及时应急维修；责任人不履行或者无法履行应急维修义务，且需进入物业内部应急维修的，物业服务企业可在公安机关或者居民委员会到场见证下具体实施，维修中发生的费用由责任人承担。

（五）物业服务企业实施物业共用部位、共用设备设施维修养护时，业主要予以配合；业主阻挠维修造成物业损坏或者财产损失的，由其承担修复或者赔偿责任。

第四条 （维修资金的筹集和使用）

（一）业主应当按照政府有关规定和本规约的约定交纳专项维修资金；

（二）专项维修资金的帐务由苏州工业园区唯亭街道建设土地房产管理所指定苏州工业园区房地产交易管理中心代管；

（三）专项维修资金使用和管理按照政府有关规定执行；

（四）业主在出售、转让、抵押或者馈赠其物业时，所交纳的专项维修资金继续用作物业的共用部位、共用设施设备的维修、更新。

第五条 （物业维修和更新的实施）

各业主同意，物业共用部位、共用设施设备和相关场地的维修及更新符合下述情形之一的，由物业服务企业直接组织实施，费用按规定列支。

（一）属规定的急修项目；

（二）物业发生危及房屋使用安全或者公共安全的紧急情况；

（三）经安全鉴定机构鉴定的危险房屋；

（四）出现法规、规章和有关技术标准规定必须维修房屋的情形。

经业主同意，物业共用部位、共用设施设备和相关场地的维修及更新符合下述情形之一的，经业主委员会或者业主小组书面同意后，由物业服务企业组织实施，费用按规定列支。

物业维修和更新费用在3000元以下；

建筑物及其附属设施、物业共用部位、公共场地和共用设施设备的费用分摊，按照以下第（一）种方式约定：

（一）按照业主专有部分占建筑物总面积的比例确定。

第六条 （使用物业的禁止行为）

各业主、使用人在物业使用中，除遵守国家法律、法规的规定外，不得有下列行为：

（一）将车库用于居住、生产经营；

（二）人均承租建筑面积低于十二平方米出租住宅；

（三）损坏房屋承重结构，私搭乱建；

（四）侵占绿地、毁坏绿化；

（五）随意倾倒或者抛弃垃圾、杂物，堆放易燃易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质或者发出超标准的噪声和振动；

（六）擅自摆摊设点，无序停放车辆；

（七）在建筑物、构筑物或者树木上乱悬挂、乱张贴、乱涂写、乱刻画；

（八）在消防通道上设置路障，损坏或者挪用消防设施；

（九）违反法律、法规和规定饲养动物；

（十）擅自改变物业的原设计用途；损坏或者擅自变动房屋外貌；

（十一）在高层住宅室外设置晒衣架；

（十二）擅自封闭阳台；

第七条 （利用物业设置设施获利的归属）

利用物业共用部位、公共场地和共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主（代表）大会的同意后，按照规定办理有关手续，并支付设置费用。

按照前款规定获取的收益，归全体业主所有，按下列第（三）种方式处理：

（一）补贴物业服务费；

（二）纳入专项维修资金；

（三）**纳入公共收益**

第八条 （未按规定交付有关费用的责任）

业主未按规定交付物业服务费的，业主委员会和物业服务企业应当督促其限期交付，业主逾期仍不交付的，物业服务企业从逾期之日起每日按应缴费用（□

千分之三，☑万分之五，□_____）加收滞纳金。业主委员会和物业服务企业可以在物业管理区域内公布物业管理服务费收交情况，并注明欠交费用的业主室号进行催讨；逾期三个月仍不交付的，物业服务企业可以向苏州市仲裁委员会申请仲裁或依法向人民法院起诉。

第九条 （业主违反法律、法规及管理规约的处理）

业主违反本规约第六条规定的，物业服务企业有权制止；业主拒不改正的，物业服务企业可以采取下列第（一）项措施予以制止：

（一）禁止施工人员进入物业管理区域；

业主（代表）大会和业主委员会，对任意弃置垃圾、排放污染物或者产生噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等损害他人合法权益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。业主对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

第十条 （连带责任）

物业使用人违反本规约的，相关业主承担连带责任。

第十一条 （规约的效力）

本规约的内容如有与法律、法规、规章、政策的规定相抵触的，应当遵照法律、法规、规章、政策的规定执行。

第十二条 （规约的修改）

本规约由业主委员会根据业主大会的决议修改。修改后的规约，经业主大会通过之日起生效。

第十三条 （生效日期）

本规约自业主投票通过起生效。

邓璟 杨燕娟

王玲玲 曹萍 陈建华

雍景湾花园一期议事规则

目录

第一章　总则

第二章　业主大会

第一节　业主大会的职权

第二节　业主大会的组成

第三节　业主大会的工作规则

第三章　业主代表大会（此章内容不涉及，忽略）

第一节　业主代表大会的职权

第二节　业主代表大会的组成

第三节　业主代表大会的工作规则

第四章　业主委员会

第一节　业主委员会的职权

第二节　业主委员会的组成

第三节　业主委员会的工作规则

第五章　监事会

第一节　监事会的职权

第二节　监事会的组成

第三节　监事会的工作规则

第六章　公共收益

第七章　附则

第一章　总 则

第 1 条　制定依据

根据《物权法》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理条例》、住建部《业主大会和业主委员会指导规则》等相关法律、法规、规章和文件，制定本议事规则。

第 2 条　议事规则的效力

本议事规则经专有部分占建筑物总面积百分之五十以上且占总人数百分之五十以上的业主表决后通过，对全体业主均具有法律约束力。

第 3 条　议事机构

3.1 根据本议事规则的规定，本物业管理区域内相关公共事务由业主（代表）大会和业主委员会议决和执行。

3.2 议事机构根据法律、法规、规章规定及本议事规则作出的决议，对全体业主具有法律约束力。

第 4 条　监督机制

本物业管理区域内的业主对议事机构的各项工作拥有知情权和监督权。

【☑本物业管理区域设监事会，根据本议事规则的规定对业主(代表)大会和业主委员会的日常工作进行监督。监事会接受属地街道办事处（乡镇人民政府）和社区居（村）民委员会的监督】/【☐本物业管理区域不设监事会】。

第 5 条　议事宗旨

议事机构应当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，营造整洁、安全、舒适、文明的环境。

第6条 物业管理区域基本情况

6.1 业主大会名称：雍景湾花园一期业主委员会。

业主委员会办公地址：苏州工业园区康洲街18号。

6.2 物业管理区域范围(四至及附图)：

东：亭盛街 南：南泗路 西：康洲街 北：唯观路

6.3 物业类型：住宅 。

（住宅、办公楼、商业用房、厂房、仓库、其他类型物业）

6.4 物业管理区域概况：

占地面积：86032 平方米，房屋总建筑面积：75895.67 平方米，其中住宅面积 42807.10 平方米，计 168 套，非住宅面积 1396.37 平方米，计 1 套。物业服务用房位于：雍景湾花园一期会所二楼 201，共 568.62 平方米。

第二章 业主大会

第一节 业主大会的职权

第7条 业主大会的地位

7.1 业主大会是本物业管理区域民主议事的最高权力机构，拥有对本物业管理区域公共事务的最高议事权和最高决策权。

7.2 业主大会依法形成的决议对业主代表大会、业主委员会、业主监事会、业主以及非业主使用人均具有法律约束力。

第8条 业主大会的议事内容

业主大会按照本议事规则，管理本物业管理区域内物业共同事

务，对全体业主负责，并决定下列事项：

8.1 制定和修改业主大会议事规则；

8.2 制定和修改建筑物及其附属设施的管理规约；

8.3 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；

8.4 调整物业服务收费标准；

8.5 筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金；

8.6 改建、重建建筑物及其附属设施；

8.7 授权业主代表大会、业主委员会、业主监事会特别事项；

8.8 撤销业主代表大会、业主委员会、业主监事会的不当决议、决定；

8.9 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

第二节　业主大会的组成

第 9 条　大会的组成

业主大会由本物业管理区域内的全体业主共同组成。

第 10 条　业主身份的认定

10.1 业主身份以不动产登记所记载的所有权人为基本认定原则。

10.2 具有以下情形之一，权利人已合法占有本物业管理区域建筑物专有部分，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：

10.2.1 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建筑物专有部分的人；

10.2.2 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书确认建筑物专有部分归属的人；

10.2.3 继承或者接受遗赠取得本物业建筑物专有部分所有权的人。

第三节　业主大会的工作规则

第11条　会议形式

业主大会以**【□集体讨论】/【□书面征求意见】/【☑集体讨论与书面征求意见相结合】**的形式召开会议。

第12条　会议的召集

12.1 业主大会由业主委员会根据本议事规则的规定进行召集。

12.2 有下列情形之一的，业主委员会应当在15日内组织召开全体业主大会：

12.2.1 经专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上的业主联名书面提议的；

12.2.2 经业主代表大会决议或半数以上业主代表联名书面提议的；

12.2.3 发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的，包括但不限于拟调整物业服务企业、临时需要动用维修资金、发生重大自然灾害、安全事故需要等；

12.2.4 大会议事规则或者管理规约规定的其他情形。

第13条　召开大会的程序

13.1 会议筹备工作

13.1.1 业主委员会（或筹备组）做好开会前的准备工作。根据待议的议案或业主的提议，草拟议案、制定征询意见表或选票、核实业主情况。

13.1.2 ①经专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人

数百分之二十以上的业主联名提出的议案必须提交业主大会表决。②其他重大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。③大会对所提议案已经作出决定的，业主在6个月内不得以同一内容再次提议召开大会会议进行表决。

13.2 发布公告

业主大会召开前15日，由业主委员会（或筹备组）将本次会议的形式、时间、地点、讨论事项以书面形式及时告知社区居（村）民委员会并听取其建议。在物业管理区域内向全体业主公告，并明确业主大会的期限。

13.3 征询业主书面意见表的送达与收集

13.3.1 送达方式：由业主委员会（或筹备组）、监事会组织业主代表逐户发放，若业主未在发放当时作出书面表决的，应签收意见表。未采取上门发放，或上门发放业主未签收的，业主委员会（或筹备组）、监事会应当汇总业主名单，以挂号信或者邮政特快专递方式发放。

13.3.2 收集方式：业主书面表决意见，可当场反馈给发放人，或在规定时间内投放至指定投票箱，也可通过挂号信或者邮政特快专递反馈给寄件人。

13.4 通报业主大会表决结果

业主委员会（或筹备组）应当在大会议事期满后3日内向全体业主公示通报征询意见或投票统计结果，并形成业主大会决议。业主大会决议应书面告知社区居（村）民委员会，并在物业管理区域内公示7天。

第14条 业主大会计票规则

14.1 业主投票权数

14.1.1 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，一个专有部分有两个以上所有权人的，应当推选一人行使表决权。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。

14.1.2 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。

14.2 大会的有效召开

业主大会应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。

14.3 大会期限的延长

业主书面意见表回收时限期满后，如与会业主的总票权数未达到全体业主大会总票权数法定比例的，可由业主委员会（或筹备组）决定是否延长投票。投票时间延长不得超过第一次投票时限，且投票时间只能延长一次。

14.4 大会工作规则

14.4.1 业主大会决定本规则第 8.5 项、第 8.6 项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；

14.4.2 业主大会决定本规则第 8 条规定的其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主同意。

14.5 业主的代理

业主可以委托他人参加业主大会会议。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：

14.5.1 业主是自然人的，可书面委托物业管理区域内的其他业主参加；

14.5.2 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，但应出具法定代表人或负责人签字并加盖公章的授权委托书。

14.6 未反馈意见投票权数的认定

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**【☑直接计入已表决的多数票】/【☐不计入已表决的多数票】**。

14.7 鉴于本物业管理区域的实际情况，属下列情形之一的，均视为书面意见表已送达业主：

14.7.1 当面领取或送达，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；

14.7.2 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特快专递的方式邮寄，该文件经被送达人签收后即视为送达。

第三章　业主代表大会（此章节不涉及，忽略）

第一节　业主代表大会的职权

第 15 条　业主代表大会的地位

15.1 业主代表大会由全体业主推选业主代表组成，根据本议事

规则的规定和业主大会的授权拥有对本物业管理区域公共事务的议事权和决策权。

15.2 业主代表大会对业主大会和全体业主负责，业主代表大会根据本议事规则形成的决议对业主委员会、监事会、业主及非业主使用人均具有法律约束力。

第 16 条 业主代表大会的议事内容

业主大会授权业主代表大会决定下列事项：

16.1 选举（调整、换届）业主委员会或者更换（补选）业主委员会委员；

16.2 审议决定业主委员会的工作权限和活动经费；

16.3 审查业主委员会和物业服务企业的工作报告；

16.4 决定续聘物业服务企业；

16.5 审议决定物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、收益方案；

16.6 审议制定物业管理区域内物业共用部位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；

16.7 改正和撤销业主委员会的不当决定；

16.8 决定全体业主共同诉讼事宜；

16.9 决定对业主委员会财务进行审计事宜；

16.10 选举监事会监事或者更换监事会监事；

16.11 根据本议事规则的规定以及业主大会的决议（或授权）讨论、议决有关共同事务；

16.12 决定本物业管理区域内有关共有和共同管理权利的其他重要事项。

第二节 业主代表大会的组成

第 17 条 业主代表大会的组成

业主代表大会由全体业主根据本议事规则推选的业主代表组成。

第 18 条 业主代表的资格条件

18.1 具有业主身份和完全民事行为能力；

18.2 遵守国家有关法律、法规；

18.3 遵守业主大会议事规则和管理规约，履行业主义务，按时交纳物业服务费；

18.4 热心公益事业、责任心强、公正廉洁，具有社会公信力；

18.5 拥有一定的工作时间，能履行业主代表的职责；

18.6 本人、配偶及直系亲属没有在本物业管理区域的物业服务企业工作或参与经营的情况；

18.7 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、无故欠交物业服务费或者专项维修资金、违法出租房屋等违反法律、法规和管理规约的情形但限期改正的；

18.8_____。

第 19 条 业主代表的职责

19.1 业主代表应自觉学习物业管理相关法律法规和本议事规则，掌握物业管理和业主自治的必要专业知识；

19.2 业主代表应始终保持与其所代表区域业主的联系和沟通，并及时向业主委员会和业主代表大会反馈有关信息；

19.3 业主代表应积极主动地向其所代表区域的业主宣传业主大会、业主代表大会和业主委员会的相关决议、决定；

19.4 就特定的待议事项，业主代表应根据本议事规则的规定及时向其所代表区域的业主征询意见，并向业主代表大会如实反映；

19.5 业主代表应根据业主代表大会召集人的要求按时参加大会，

并根据本议事规则的规定行使表决权；

19.6_____。

第20条 业主代表的数量（一般不少于30人）

根据本物业管理区域的规模及业主委员会(或筹备组)相关规定，选举产生业主代表___名（单数）。业主代表的产生应充分考虑其所代表选区的业主户数和所代表的建筑面积数，以保证业主代表的均衡性。

第21条 业主代表的选举

21.1 业主代表候选人由业主推荐或自荐产生，由业主委员会（或筹备组）核实其业主身份后确定，必要时可向业主代表候选人所代表区域的业主进行了解和询问。

21.2 业主代表候选人确定后，由业主委员会（或筹备组）在各楼道单元前公布，公示的内容包括候选人姓名、性别、年龄、职业、所在幢数、政治面貌等情况。

21.3 业主代表的选举采用等额或差额选举办法。

21.4 业主代表选举产生后，代表名单应在本物业管理区域内进行公示。

21.5 在规定时限内未能选出业主代表的处理方式：

21.5.1 未能选出代表数少于应选总代表数五分之一（不含）的，可以按照程序成立业主代表大会，但决策事务时应按照应有代表数计算票权；

21.5.2 未能选出代表数多于应选总代表数五分之一（含）的，应当按照程序组织相关区域业主选举业主代表。

第22条 业主代表资格终止

22.1 有下列情形之一的，业主代表资格立即自行终止：

22.1.1 不再是本物业管理区域业主的；

22.1.2 提出书面辞呈的；

22.1.3 丧失民事行为能力的；

22.1.4 依法被限制人身自由的。

22.2 有下列情形之一的，经业主代表大会决定，业主代表资格终止：

22.2.1 丧失履行职责能力的；

22.2.2 索取、收受物业服务企业或者相关单位、个人财物和报酬的；

22.2.3 不遵守管理规约、拒不履行业主义务的；

22.2.4 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的；

22.2.5 无故欠交物业服务费或专项维修资金的；

22.2.6 违法出租房屋的；

22.2.7 无正当理由连续三次缺席业主代表大会会议的；

22.2.8 其他原因不宜继续担任业主代表的。

第23条 业主代表的任期与改选、补选

23.1 业主代表每届任期___年（同业主委员会任期），业主代表可连选连任。任期内经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书面异议，可以在业主委员会的组织监督下改选。

23.2 业主代表缺额时，在业主委员会的组织监督下进行补选。

第三节 业主代表大会的工作规则

第24条 会议形式

业主代表大会可以选择【□集体讨论】/【□书面征求意见】/

【□集体讨论与书面征求意见相结合】形式召开会议，具体会议形式由业主委员会（或筹备组）确定。

第25条 召开的条件

25.1 业主代表大会会议分为定期会议和临时会议。

25.2 业主代表大会每___个月召开一次定期会议。

25.3 有下列情形之一的，业主委员会应当组织召开业主代表大会临时会议：

25.3.1 经业主委员会决议召开的；

25.3.2 经三分之一以上代表联名书面提议的；

25.3.3 符合法律法规规定情形的。

第26条 大会的召开程序

26.1 会议筹备工作

业主委员会（或筹备组）做好开会前的准备工作，根据大会拟讨论的事项和业主提出的临时提案制作表决选票。

26.2 发布公告

业主代表大会召开会议前15日，由业主委员会（或筹备组）将会议的形式、时间、地点、讨论事项以书面形式及时告知社区居（村）民委员会并听取其建议。在物业管理区域内向全体业主公告，并明确业主代表大会的期限。

26.3 听取意见

在业主代表大会召开前，业主代表应听取其所代表的区域业主的意见，并将业主的反馈情况提交大会讨论。

26.4 大会表决

26.4.1 采用集体讨论形式召开业主代表大会会议的，会议决议事项需经参加会议的业主代表逐一进行投票表决；

26.4.2 采用书面征求意见的形式召开业主代表大会会议的，业

主书面意见表应当由业主委员会向业主代表发放并回收。

26.5 通报业主大会表决结果

业主委员会（或筹备组）应当在大会议事期满后 3 日内向全体业主公示通报征询意见或投票统计结果，并形成业主代表大会决议。业主代表大会决议应书面告知社区居（村）民委员会，并在物业管理区域内公示 7 天。

第 27 条 大会工作规则

27.1 业主代表投票权数

每一名业主代表拥有一个投票权数。表决前业主代表应当充分考虑所代表区域大多数业主的意愿。

27.2 业主代表大会的有效召开

业主代表大会应当有全体业主代表半数以上的业主代表人数参加。

27.3 大会的表决规则

27.3.1 业主代表大会决定本议事规则第 16 条第 16.1 项、第 16.2 项、第 16.4 项规定的事务，应当经全体业主代表表决权三分之二以上的票数同意；

27.3.2 业主代表大会决定本议事规则第 16 条规定的其他事务，应当经全体业主代表表决权半数以上的票数同意。

第四章 业主委员会

第一节 业主委员会的职权

第 28 条 业主委员会的地位

业主委员会是业主（代表）大会的执行机构，根据本议事规则

的规定以及业主（代表）大会的决议（或授权）执行管理事务。

第29条 业主委员会的职责

业主（代表）大会授权业主委员会行使下列职权：

29.1 召集业主（代表）大会，并主持会议；

29.2 执行业主（代表）大会会议的决议、决定；

29.3 签订物业服务合同，督促全体业主及物业服务企业履行物业服务合同，督促业主遵守管理规约、按时交纳物业服务费；

29.4 制定重大维修工程项目年度计划，监督公共事务管理制度的执行，协调、处理涉及物业管理的公共事务；

29.5 监督物业服务企业对物业共用部位、共用设施设备的经营情况；

29.6 审核并公布物业服务企业经第三方审计的本物业管理区域的财务报告；

29.7 听取业主及监事会的意见和建议，对监事会提出的书面质询应予以书面答复；

29.8 受理业主对物业服务企业违反物业服务合同行为的投诉，协调解决物业管理中的矛盾、纠纷，督促物业服务企业改正存在的问题；

29.9 接受业主、业主（代表）大会、监事会和有关部门的监督。

29.10 拟定以下工作制度：

29.10.1 印章管理制度；

29.10.2 财务管理制度；

29.10.3 会议制度；

29.10.4 档案管理制度；

29.10.5 值班接待制度；

29.10.6 公示、公告制度。

29.11 拟定以下工作方案：

29.11.1 拟订选聘物业服务企业的方案；

29.11.2 拟订业主委员会的年度财务预算方案、决算方案；

29.11.3 拟订《业主大会议事规则》和《管理规约》修改方案；

29.11.4 拟订物业管理区域内公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度的方案；

29.11.5 拟订物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、收益方案；

29.11.6 拟订专项维修资金使用、续筹方案。

29.12 对违反管理规约的行为进行疏导、教育、劝诫；

29.13 向监事会、业主（代表）大会、物业所在地的社区居（村）民委员会及街道办事处（镇人民政府）报告年度工作；

29.14 履行法律法规、议事规则和业主（代表）大会赋予的其他职责。

第二节　业主委员会的组成

第30条　业主委员会委员条件

30.1 具有业主身份和完全民事行为能力；

30.2 遵守国家有关法律、法规；

30.3 遵守业主大会议事规则和管理规约，履行业主义务，按时交纳物业服务费；

30.4 热心公益事业、责任心强、公正廉洁，具有社会公信力；

30.5 具有一定组织能力，具备必要的工作时间；

30.6 本人、配偶及直系亲属没有在本物业管理区域的物业服务企业工作或参与经营的情况；

30.7 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、无故欠交物业服务费或者专项维修资金、违法出租房屋等违反法律、法规和管理规约的情形但限期改正的。

第 31 条 业主委员会组成和任期

31.1 业主委员会设委员 7 名(5 至 11 人的单数)，其中主任 1 名，副主任 1 名。主任、副主任在全体委员中选举产生。

31.2 业主委员会每届任期 5 年（3 至 5 年），委员可以连选连任。

第 32 条 业主委员会委员的选举

32.1 成立业主代表大会的，业主委员会委员候选人由业主代表自荐或推荐产生。

32.2 业主委员会委员候选人（新一届）确定后，由业主委员会（或筹备组）在各楼道单元前公布，公示的内容包括候选人姓名、性别、年龄、职业、所在幢数、政治面貌等情况。

32.3 业主委员会实行**【□差额选举】/【☑等额选举】**。

32.4 业主委员会委员按照议事规则规定实行差额选举的，差额比例不高于___%。**（不涉及）**

32.5 选举得票票数超过半数的，按得票从高到低顺序当选委员、候补委员，候补委员不超过正式委员总数的 50%。

第 33 条 业主委员会委员的缺额补选

33.1 当业主委员会出现缺额时，首先应由候补委员按照得票高低顺序依次进行补足，但候补委员拒绝的除外。若候补委员无法补足全部委员名额时，业主委员会应当在 1 个月内召开临时业主代表大会，按照本议事规则的规定补选缺额的委员。

33.2 根据议事规则的规定，当业主委员会缺额人数超过 50%的，应当在 15 天内召开临时业主代表大会，按照议事规则的规定重新

选举业主委员会。

第34条 业主委员会委员、候补委员的资格终止

34.1 有下列情形之一的，业主委员会委员、候补委员资格立即自行终止：

34.1.1 不再是本物业管理区域业主的；

34.1.2 提出书面辞呈的；

34.1.3 丧失民事行为能力的；

34.1.4 依法被限制人身自由的。

34.2 有下列情形之一的，经业主委员会决定，业主委员会委员、候补委员资格中止：

34.2.1 丧失履行职责能力的；

34.2.2 索取、收受物业服务企业或者相关单位、个人财物和报酬的；

34.2.3 不遵守管理规约、拒不履行业主义务的；

34.2.4 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的；

34.2.5 无故欠交物业服务费或专项维修资金的；

34.2.6 违法出租房屋的；

34.2.7 无正当理由连续缺席三次以上业主委员会会议的；

34.2.8 其他原因不宜继续担任业主委员会委员、候补委员的。

出现委员、候补委员资格中止情形的，业主委员会应当在半个月内提请业主代表大会审议决定终止资格，并在物业管理区域内公告。

业主委员会委员资格终止的，应当自终止之日起3日内将其保管的档案资料、印章以及其他属于业主大会所有的财物移交给业主委员会或社区居（村）民委员会。

第35条 业主委员会换届

35.1 业主委员会任期届满前3个月，应当召开业主（代表）大会进行业主委员会的换届选举。新一届业主委员会自原业主委员会任期届满后履行职责。

35.2 业主委员会任期届满前一个月，尚未召开业主（代表）大会产生新一届业主委员会的，由物业所在地街道办事处（镇人民政府）和物业主管部门组织换届选举工作。新一届业主委员会产生之前，原业主委员会继续履行职责。经指导后仍无法成立新一届业主委员会的，按照《江苏省物业管理条例》有关规定，可以成立物业管理委员会。

35.3 业主委员会应当在新一届业主委员会（或物业管理委员会）行使职权的同时，将其使用、保管的所有文书、印章及其他属于业主（代表）大会或业主委员会所有的财物移交新一届业主委员会，并做好其他交接手续。

第三节 业主委员会的工作规则

第36条 会议形式

业主委员会会议应当以集体讨论的形式召开。

第37条 会议的召开和召集

37.1 业主委员会会议每 1 个月召开一次。

37.2 会议由主任或其委托的副主任负责召集。

37.3 经业委会主任或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。

第38条 会议程序

38.1 业主委员会会议召开前，召集人应提前 7 日将会议通知、

议事内容告知每位委员、候补委员、监事会。

38.2 做好会议书面记录，由出席会议的全体委员签字。

38.3 业主委员会在授权范围内做出的决定，应当以书面形式向全体业主公告。

第 39 条 业委会工作规则

39.1 投票权数

一名委员拥有一票表决权。候补委员、监事会不具备表决权。

39.2 会议的有效性

业主委员会会议应有过半数的委员出席，作出决定必须经全体委员半数以上同意。

39.3 委员的代理

委员因故不能参加业主委员会会议的，应提前 1 日向业主委员会召集人说明，并以书面形式发表意见。不能委托代理人参加会议。

第 40 条 印章的使用管理

40.1 业主委员会印章由业主委员会指定主任以外的专人保管，并按印章管理制度使用。业主委员会会议决定或在授权范围内的事项可使用业主委员会印章，业主委员会印章的签字审批人为业主委员会主任，业主委员会主任不签字审批的，由业主委员会会议决定使用印章。

用印留存的材料应定期整理、立卷归档。

40.2 印章管理人员如有变动，应及时移交印章，由业主委员会重新指定印章管理人。

40.3 印章应妥善保管。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。

第 41 条 档案资料管理

业主委员会应当指定专人负责妥善保管业主（代表）大会和业主

委员会的相关档案资料。

第 42 条 工作经费

42.1 业主（代表）大会及业主委员会开展日常工作的经费由全体业主承担，工作经费主要来源：**【□从物业共用部位、共用设施设备经营所得收益中支出】/【☑由全体业主承担】**。

42.2 工作经费用于下列开支：

42.2.1 业主（代表）大会、业主委员会会议开支；

42.2.2 必要的日常办公等费用；

42.2.3 业主委员会聘请专职工作人员的工资、福利、津贴等人力资源成本。

42.3 经费管理制度

42.3.1 工作经费由业主委员会根据议事规则、业主（代表）大会的决议或授权依法使用；

42.3.2 工作经费的使用应当以有利于全体业主共同利益为首要原则，同时本着节俭、合理的原则适度使用；

42.3.3 业主委员会应当将本年度的财务决算报告以及下一年度的财务预算报告提交业主（代表）大会审议；

42.3.4 业主委员会可在预算范围内直接支配使用的经费额度每次不超过人民币 **1000** 元，全年合计不超过 **5000** 元；工作经费的使用应当经由业主委员会主任、副主任联名签署方可；

42.3.5 业主委员会应造立财务账册，如实记载工作经费的开支情况，不得将单一项目支出分解为多个项目；

42.3.6 业主委员会应当每 6 个月将工作经费的使用情况以及财务预算的执行情况向全体业主进行公示；

42.3.7 业主委员会应根据需要开立银行账户。

第 43 条 审计制度

43.1 本物业管理区域将聘请专业的审计机构对**【☑离任业主委员会】/【☑离任业主委员会主任】**（可多选）任期内的小区管理决策、财务情况等进行审计，审计报告向全体业主公示。

43.2 审计机构由业主（代表）大会讨论决定，审计费用由全体业主承担。

第五章　监事会

第一节　监事会的职权

第 44 条　监事会的地位

监事会是业主（代表）大会决定设立的监督机构，监事会依据议事规则的规定以及业主（代表）大会的决定、决议及授权开展工作，对全体业主负责。监事会对本区域物业管理的具体工作无决策和实施权。

第 45 条　监事会的职责

业主（代表）大会授权监事会行使下列职权：

45.1 接受、汇集业主对业主（代表）大会、业主委员会及本区域物业管理工作的意见、建议；

45.2 查阅业主委员会工作、财务记录，监督业委会的工作和财务状况；

45.3 对业主委员会的提案、议案、报告、计划、预决算、起草的规章制度（草案）进行审议、听证和质询；

45.4 接受业主对业主委员会、业主委员会委员或业主代表的投诉，并决定是否启动调查程序；

45.5 列席业主（代表）大会、业主委员会会议，就特定的事项

提出意见和建议；

45.6 对小区实施的具体项目提出监督和质询意见；

45.7 监督业主（代表）大会决议、决定的执行情况；

45.8 根据议事规则的规定提议召开业主（代表）大会；

45.9 议事规则或业主（代表）大会授予的其他职责。

第二节　监事会的组成

第 46 条　监事会监事的条件

46.1 遵守国家有关法律、法规；

46.2 热心公益事业、责任心强、公正廉洁，具有社会公信力；

46.3 拥有一定的工作时间，能履行监事职责；

46.4 具有一定的法律、管理、财务等相关知识；

46.5 监事会的监事可以聘请属地街道办事处（乡镇人民政府）、社区居（村）民委员会工作人员或者律师和相关专业人员担任；

46.6 业主担任监事会监事的，应遵守业主大会议事规则和管理规约，履行业主义务，按时交纳物业服务费；

46.7 监事会监事不得在业主委员会同时兼职，在 24 个月内未担任本物业管理区域的业主代表或业主委员会委员、候补委员；

46.8 本人、配偶及直系亲属没有在本物业管理区域的物业服务企业工作或参与经营的情况；

46.9 业主担任监事会监事，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、无故欠交物业服务费或者专项维修资金、违法出租房屋等违反法律、法规和管理规约的情形但限期改正的。

第 47 条　监事会的组成和任期

47.1 监事会组成人员为 5 人。设监事会召集人一名，由监事会成员选举产生。

47.2 监事会任期不得超过同届业主委员会任期，监事可以连任。

第 48 条 监事的产生

48.1 监事会监事通过自荐或推荐产生候选人。

48.2 监事会监事候选人确定后，由业主委员会（或筹备组）在各楼道单元前公布，公示的内容包括候选人姓名、性别、年龄、职业、所在幢数、政治面貌、工作单位（非业主）等情况。

48.3 监事候选人经公示 15 天无异议的，由业主委员会（或筹备组）提交业主（代表）大会审议。经业主（代表）大会全体业主（代表）表决权半数以上的票数同意通过。

第 49 条 监事资格的终止

49.1 有下列情形之一的，监事会监事资格立即自行终止：

49.1.1 业主监事不再是本物业管理区域业主的；

49.1.2 提出书面辞呈的；

49.1.3 丧失民事行为能力的；

49.1.4 依法被限制人身自由的。

49.2 有下列情形之一的，经监事会决定，监事会监事资格中止：

49.2.1 丧失履行职责能力的；

49.2.2 索取、收受物业服务企业或者相关单位、个人财物和报酬的；

49.2.3 业主监事不遵守管理规约、拒不履行业主义务的；

49.2.4 业主监事损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质的；

49.2.5 业主监事无故欠交物业服务费或专项维修资金的；

49.2.6 业主监事违法出租房屋的；

49.2.7 无正当理由连续缺席三次以上监事会会议的；

49.2.8 其他原因不宜继续担任业监事会监事的。

49.3 出现监事资格中止情形的，监事会应当在 7 天内提请业主委员会召集业主代表大会审议决定终止资格，并在物业管理区域内公告。

第 50 条 监事补选和监事会换届

当监事会监事出现缺额时，应当在 7 天内进行补选。监事会期满的，组织重新选聘。

第三节　监事会工作规则

第 51 条　会议制度

监事会建立工作会议制度，会议须形成会议纪要，并送业主委员会备案。会议纪要应记录议题、涉及议题的简要事实经过、与会监事的意见等。

第 52 条　会议的召集

业主监事会工作会议每 3 个月至少召开一次，由监事会召集人召集会议。经 3 名以上的监事提议以及发生须由监事会讨论的问题时，应当随时召开业主监事会临时工作会议。监事会会议须有过半数以上的监事出席方为有效。

第 53 条　表决机制

监事会的请求、建议、意见等，须经过半数以上监事表决同意，并在 3 日内送交业主委员会。

第六章　公共收益

第 54 条　公共收益的归属

物业管理区域内共用部位、公用设施设备经营所得收益归全体业主所有。

第55条 经营管理权

物业管理区域内可用于经营的共用部位、公用设施设备由业主委员会根据议事规则及业主（代表）大会的授权，可自行经营或委托物业服务企业等第三方经营管理。

第56条 公共收益的使用

56.1 公共收益主要用于：

56.1.1 根据《物业服务合同》的约定，补贴本区域物业服务费的不足；

56.1.2 根据本议事规则的规定，作为业主委员会日常工作经费；

56.1.3 纳入本物业管理区域公共维修资金；

56.1.4 业主（代表）大会决定同意可使用的其他用于本物业管理区域公共管理项目添置、升级、更新、改造等费用。

56.2 业主委员会应在每年 12 月前将本物业管理区域上一年度剩余公共收益的 0 %存入公共维修资金**（即不纳入）**。

第七章 附 则

第57条 法律责任

业主委员会委员、业主代表、监事应按照本议事规则及法律规定的权限履行职责，若因滥用职权或严重失职给业主或者物业管理区域造成损失的，应当依法赔偿；构成犯罪的，应承担相应的刑事责任。

第58条 议事规则的生效

议事规则的修订经专有部分占建筑总面积过半数且占总人数过

半数的业主同意后生效。

第 59 条 其他

59.1 议事规则未尽事项由业主大会补充。业主大会通过的有关议事规则的决定为议事规则的组成部分。

59.2 议事规则未规定的事项，按照有关法律、法规、规章的规定执行。

59.3 本示范文本的有关内容由苏州市住房和城乡建设局负责解释。

第 60 条 附加条

60.1 业委会每年 1 月底前完成对业委会成员物业费缴纳情况核查，若业委会成员无故欠交物业服务费的，业委会将以书面的形式进行告知，每次告知书有效期为 7 天，满 2 次仍未缴纳物业费的业委会成员，将直接取消其业委会委员资格，按规定重选。