**兰湾国际业主委员会选举办法（初稿）**

*（20 年 月 日经业主大会筹备组通过）*

**第一章 总则**

第一条 为维护全体业主的合法权益，保证望海花园小区业主委员会选举过程的公平、公正、公开，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《河南省物业管理条例》及《业主大会和业主委员会指导规则》等法律法规，制定本办法。

　　第二条 业主委员会的选举由上一届业主委员会主持。第一届业主委员会由业主大会筹备小组在政府有关部门的指导下，按本办法选举产生。

　　第三条 业主委员会由全体业主大会选举产生，业主委员会由9人组成，设主任1名，副主任1名，委员7名。业主委员会每届任期5年，可连选连任。

**第二章　业主大会筹备工作**

　　第四条 为了召开业主大会产生第一届业主委员会，由观音桥街道办事处指导并协助成立筹备小组，负责业主大会的筹备工作。

第五条 筹备小组业主代表由业主推荐（自荐）产生。推荐（自荐）人应到桃源社区委员会将拟推荐（自荐）的业主代表姓名、所住房号等基本情况进行登记。业主自荐或互荐产生的业主代表人数较多时，由社区委员会根据具体情况，考虑业主素质，兼顾均衡分布的原则在推荐人选中确定业主代表。

筹备组成员名单确定后，其成员名单应在小区内张榜公示一周以上，接受全体业主的监督。

第六条 筹备组应当做好下列筹备工作：

（一）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；

（二）拟订业主大会议事规则和管理规约草案；

（三）确认业主身份，确定业主人数和业主所有的物业专有部分建筑面积；

（四）拟订业主委员会委员选举办法，确定候选人名单；

（五）召开首次业主大会会议的其他准备工作。

　　第七条 按本选举办法选举产生第一届业主委员会后，筹备小组自动解散。

**第三章　业主大会**

　　第八条 业主大会应由过半数以上具有投票权的业主参加，如因故不能出席，可以书面形式委托其他业主代理出席。

　　第九条 业主大会采用书面征求意见的形式。书面征求意见书应用有效送达方式。

**第四章 业主委员会选举办法**

　　第十条 业主委员会成员必须具备以下任职条件：

（一）热爱公益事业，道德品质好，责任心强，身体健康，无重大疾病，具有完全的民事行为能力的本小区物业所有权人或共有权人。

（二）模范履行业主义务，按期履行交纳物业管理服务费、物业专项维修资金等业主义务，无乱搭建行为。

（三）本人、配偶以及直系亲属未在为本物业管理区域提供服务的物业服务企业及关联单位内工作或兼职；

（四）具有必要的工作时间，具备一定组织能力，且热心于小区活动，有社会公信力，未参加过违法组织；

（五）书面承诺积极、及时、全面履行工作职责；

（六）无挪用、侵占公有财产行为。

第十一条 业主委员会成员候选人由筹备组推荐，30名以上业主也可以联名推荐委员候选人1名（1名业主只能参加1次推选）。业主委员会候选人人数一般不超过业主委员会委员人数的130%。

筹备组应当审查委员候选人资格并确定候选人名单，候选人产生后应公示15天以上。

　　第十二条 业主委员会选举，首届选举由业主大会筹备小组主持；换届选举由上一届业主委员会主持。

　　第十三条 业主委员会委员的选举，**采用记名投票方式，一个业主只投一张选票，业主应当在选票上签注业主姓名或加盖业主单位印章，同时应标明其房屋门号和所拥有物业的建筑面积。**业主对于委员候选人可以投赞成票，可以另选其他业主，也可以弃权。

第十四条 **业主因故不能参加业主大会的，应书面委托代理人参加，并行使投票权，但代理人不享有被选举权；不具有完全民事行为能力的业主，由其监护人代为行使投票权。**

第十五条 投票结束后，由业主大会推选的监票、计票人员将投票人数和票数加以核对，做出记录，并由监票人签字。

　　第十六条 每次选举所投的票数，多于投票人数的无效，等于或者少于投票人数的有效。每一选票所选的人数，多于规定应选代表人数的作废，等于或者少于规定应选代表人数的有效。

　　第十七条 全体业主过1/2参加投票，选举有效。业主委员会委员选举采取差额选举办法，差额人数不超过2人。候选人获得参加投票的票数50%以上的，为当选。获得参加投票的票数50%以上的候选人超过应选名额的，依据得票数顺序产生当选人。未当选的可作为候补委员，侯补委员人数限2人。

　　第十八条 如遇票数相等不能确定当选人时，应当就票数相等的候选人再次投票，以得票多的当选。

　　第十九条 投票结束后，采取公开验票方式，在观音桥街道办事处、桃源社区委员会的监督下开箱验票，统计投票结果，对投票人数和票数加以核对，并由选举工作人员在选举结果统计表上签字。

选举结果当场宣布，所有选票应当保留备查。

　　第二十条 业主委员会的委员受全体业主的直接监督。经拥有物业管理区域内20%以上投票权数的业主提议可以提请罢免业主委员。

　　第二十一条 业主委员会的委员有下列情况之一的，其业主委员会委员资格将终止，并由业主委员会提出并确认。业主委员会委员资格被终止后，由候补委员依次增补成为新的业主委员会委员。如无候补委员的，业主委员会可采用自荐或推荐的方法产生增补候选人，并经业主委员会2/3委员通过，即可补选业主委员会委员。

　(一)已不是业主的;

　　(二)年度内无故缺席业主委员会会议三次以上的;

　　(三)因疾病而丧失履行责任能力的;

　　(四)被司法部门认定有犯罪行为的;

　　(五)以书面形式向业主委员会提出辞呈的;

　　(六)兼任所辖区域物业管理企业工作的;

　　(七)其他原因不适宜担任业主委员会委员的。

　　第二十二条 罢免业主委员会委员由业主大会做出决定。罢免采用实名投票的表决方式，须经过半数的业主代表通过。业主委员会委员被罢免后，按本办法中第二十一条规定补选业主委员会委员。

　　第二十三条 罢免要求应当写明罢免理由。被提请罢免的委员有权在业主大会上提出申辩意见，也可以书面提出申辩意见。

　　第二十四条 离任委员必须在三日内将其保管的业主委员会的印章、文件、资料、帐簿及其属于业主委员会所有的财物等移交给业主委员会，造成经济损失的应承担相应责任。

　　第二十五条 首次业主大会选举产生的业主委员会，应当自选举产生之日起30日内，向所在区物业管理行政主管部门申请登记备案。同意备案日期为业主委员会成立日期。

　　第二十六条 业主委员会成立时，上届业主委员会或第一届业主大会筹备小组的工作职责终止，宣布解散。

**第五章 附则**

　　第二十七条 本选举办法中称业主，是指物业产权人、产权人代表、产权共有人;本选举办法中称使用人，是指物业的承租人和实际使用人。

第二十八条 本选举办法未尽事宜按我国法律、法规和相关物业管理规定执行。若与国家法律、法规相抵触，按国家法律、法规执行。