兰湾国际小区

业主委员会章程

　　业主委员会负责制定出业主委员会章程。业主委员会章程主要反映出业主委员会的宗旨，是规范业主委员会的行为、保障业主委员会达到其目的的原则性文件。

**第一章 总则**

**第一条** 为了维护小区业主的合法权益，明确业主与建设单位、物业管理公司三方的权利义务关系，规范业主、业主大会与业主委员会的组织与行为，根据国务院颁布的《物业管理条例》及建设部颁布的《业主大会规程》制定本章程。

**第二条** 业主大会由该小区全体业主组成，于 年 月

日在兰湾国际小区经政府有关部门指导下成立。

**第三条** 业主大会下设兰湾国际业主委员会，于 年 月

日在兰湾国际小区由第一届业主大会选举产生。

**第四条** 业主委员会全称: 兰湾国际业主委员会

**第五条** 业主委员会地址:

**第六条** 业主委员会主任为兰湾国际小区业主委员会的代表人，对内行使业主大会所授予的权力，对外代表业主大会和业主委员会。

**第七条** 本章程的宗旨是代表和维护本物业全体业主、使用人的合法权益，保障物业的合理与安全使用，维护本物业区域内的公共秩序，创造整洁、优美、安全、舒适、文明的居住环境。

**第八条** 本章程自生效之日起，即成为规范业主大会、业主委员会的组织与行为，业主、业主大会与业主委员会之间权利义务关系的，具有法律约束力的文件。业主委员会依据本章程的规定，行使权利，履行义务。

**第二章** **业主和业主大会**

**第一节 业主**

**第九条** 小区的房屋所有权人为兰湾国际小区业主，包括享有物业产权的个人、公司或其他组织。建设单位以不予出售的自营部分产权可成为业主。房屋所有权人为两人以上时，房屋所有权共有人共同作为物业业主。经房屋所有权人授权，房屋承租人可以行使业主依据本章程所享有的权利。

　　业主按照其拥有的投票权享有权利，承担义务。

**第十条** 房屋产权证书是证明房屋所有人为业主的充分证据，在 小区开发商未协助房屋所有人办理房屋产权证之前，购房合同或其他房屋所有权证明是证明房屋购买人为业主的证据。

**第十一条** 业主享有下列权利:

　　(一)按照物业服务合同的约定，接受物业管理企业提供的服务;

　　(二)提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议;

　　(三)提出制定和修改业主公约、业主大会议事规则的建议;

　　(四)参加业主大会会议，行使投票权;

　　(五)选举和罢免业主委员会委员，并享有被选举权;

　　(六)监督业主委员会的工作;

　　(七)监督物业管理企业履行物业服务合同;

　　(八)对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权;

　　(九)监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金(以下简称专项维修资金)的管理和使用;

(十)法律、法规规定的其他权利。

**第十二条** 业主在物业管理活动中，履行下列义务:

　　(一)遵守业主公约、业主大会议事规则;

　　(二)遵守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;

　　(三)执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定;

　　(四)按照国家有关规定交纳专项维修资金;

　　(五)按时交纳物业服务费用;

(六)法律、法规规定的其他义务。

**第十三条** 业主依照法律和本章程的规定，有权获得下列信息和资料:

　　(一)缴付成本费用后得到本章程;

　　(二)有权查阅和缴付成本费用后复印:

　　1.业主委员会与物业管理公司签订的物业委托管理合同;

　　2.业主大会、业主委员会会议记录;

　　3.物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况的记录;

　　4.物业共用部位、共用设施设备专项维修资金部分的账册。

　　业主提出查阅前条所述有关信息或者索取资料的，应当向业主委员会提供证明其为业主的书面文件，业主委员会经核实业主身份后按照业主的要求予以提供。

**第十四条** 业主大会、业主委员会的决议违反法律、行政法规的或者与物业管理公司签订的物业委托管理合同权利义务明显不对等的，侵犯业主合法权益的，业主有权向房地产管理部门投诉，要求停止或撤销该违法行为和侵害行为。

**第二节 业主大会**

**第十五条** 业主大会是 小区物业管理的最高权力机构，由小区内全体业主组成。代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。

**第十六条** 业主大会分为定期会议和临时会议。

　　定期会议每年一次，并应于每年 月 日之前召开。

　　有下列情形之一的，应在事实发生之日起两个月以内召开临时业主大会:

　　(1)委员人数少于章程所定人数的三分之二时;

　　(2)距物业管理合同到期日三个月时;

　　(3)业主委员会任期届满两个月前;

　　(4)业主委员会认为必要时;

　　(5)经20%以上的业主书面请求时;

　　(6)发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的;

　　(7)业主大会议事规则或者业主公约规定的其他情况。

　　临时业主大会只对通知中列明的事项做出决议。

**第十七条** 业主大会会议由业主委员会依法召集，由委员会主任主持。业主委员会主任因故不能履行职务时，由业主委员会主任指定的副主任或其他委员主持;主任和副主任均不能出席会议，主任也未指定会议主持人的，由出席会议的业主共同推举一名业主主持会议。

**第十八条** 召开业主大会，业主委员会应当在会议召开15日以前通知全体业主，通知可以采用书面或公告形式。经业主委员会决定也可以采用包括书面或公告形式在内的多种形式。

**第十九条** 业主可以亲自参加，也可以书面委托代理人参加业主大会。住宅类房屋业主为房屋所有权共有人的，任何一共有人均可行使依照本章程享有的投票表决权，其他共有人在该共有人行使投票表决权后，不再享有表决权。商业性房屋业主为房屋所有权共有人的，需全体共有人共同书面指定或委托一人行使依照本章程享有的投票表决权。

**第二十条** 业主(包括业主代理人)以其所代表的房屋套数行使表决权，每一房屋拥有一票投票表决权。

　　如业主房屋超过 平方米的，(此数额为所有业主房屋建筑面积的平均数)每超过前述1倍的业主多拥有一票投票表决权，拥有表决权的票数依此类推。同一业主(包括同一房屋的多个房屋共有人作为业主的)拥有多票投票表决权的，不得分开行使。

**第二十一条** 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。但应当有本小区内持有1/2以上投票表决权的业主参加。

**第二十二条** 物业管理区域内业主人数较多的，可以幢、单元、楼层等为单位，推选一名业主代表参加业主大会会议。

　　推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当于参加业主大会会议3日前，就业主大会会议拟讨论的事项书面征求其所代表的业主意见，凡需投票表决的，业主的赞同、反对及弃权的具体票数经本人签字后，由业主代表在业主大会投票时如实反映。

　　业主代表因故不能参加业主大会会议的，其所代表的业主可以另外推选一名业主代表参加。

**第二十三条** 业主大会决议分为普通决议和特别决议。

　　业主大会做出普通决议，应当经代表1/2以上投票表决权的业主通过。业主大会做出特别决议，应当经代表2/3以上投票表决权的业主通过。(鉴于业主大会章程初始制定时，小区入住率低，可经达代表1/2投票表决权的业主通过即可)

　　第二十四条 下列事项由业主大会以普通决议通过:

　　(1)选举、更换业主委员会委员;

　　(2)监督业主委员会工作;

　　(3)监督物业公司的工作;

　　(4)监督实施专项维修资金的使用及续筹方案;

　　(5)需要聘请会计师或律师时;

　　(6)法律、法规或者业主大会议事规则规定的其他有关物业管理的职责。

**第二十五条** 下列事项由业主大会以特别决议通过:

　　(1)修改本章程;

　　(2)制定和修改业主公约、业主大会议事规则;

　　(3)选聘、解聘物业管理企业;

　　(4)决定专项维修资金的使用和续筹方案;

　　(5)决定业主交纳业主大会、业主委员会的办公经费的具体数额时;

　　(6)需要确定业主委员会每位成员的津贴数额时;

　　(7)需要提起审批业主委员会制订的年度经费计划时;

　　(8)法律法规规定的其他重要事宜。

**第二十六条** 业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主投票权确定办法、业主委员会的组成和委员任期等事项依法做出约定。

**第二十七条** 业主公约应当对有关物业的使用、维护、管理、业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法做出约定。

**第二十八条** 业主大会会议应当由业主委员会作书面记录并存档。

**第二十九条** 业主大会做出的决定对物业管理区域内的全体业主具有约束力。业主大会的决定应当以书面形式在物业管理区域内及时公告。

**第三章 业主委员会**

**第一节 委员**

**第三十条** 委员必须是本小区业主或与本小区业主同一家庭人员。

**第三十一条** 委员由业主大会选举或更换，任期两年。委员任期届满可连选连任。委员任期从业主大会决议通过之日起计算，至本届业主委员会任期届满时为止。

　　业主 人以上联名，可向业主大会推荐委员候选人。推荐者应向大会介绍委员候选人的情况。

　　首届业主委员会的选举时，业主大会筹备组成员中符合委员条件并且愿意竞选委员的，可直接向大会提交自荐书，无须经过业主联名推选。

**第三十二条** 采取差额选举方式选举委员，在本章程规定数额内，获得票数多的委员候选人的当选为正式委员，差额部分为候补委员。候补委员为正式委员候补人选，当正式委员因故不能履行职责而辞职或被解任时，候补委员按顺序自动补任为正式委员。

　　候补委员可自愿参加业主委员会会议，但不享有投票表决权。

**第三十三条** 业主委员会委员应当符合下列条件:

　　(一)本物业管理区域内具有完全民事行为能力的业主;

　　(二)遵守国家有关法律、法规;

　　(三)遵守业主大会议事规则、业主公约，模范履行业主义务;

　　(四)热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有社会公信力;

　　(五)具有一定组织能力;

　　(六)具备必要的工作时间。

**第三十四条** 委员应当忠实履行职责，维护业主利益。当其自身的利益与业主的整体利益相冲突时，应当以业主的整体利益为行为准则。

**第三十五条** 业主委员会委员有下列情形之一的，经业主大会会议通过，其业主委员会委员资格终止:

　　(一)因物业转让、灭失等原因不再是业主的;

　　(二)因身体上或精神上的疾病而丧失履行职责的能力;

　　(三)无故缺席会议连续三次以上，或累计缺席会议五次以上的;

　　(四)有犯罪行为的;

　　(五)以书面形式向业主大会提出辞呈的;

　　(六)拒不履行业主义务的;

　　(七)有其他不适宜担任业主委员会委员的情形。

**第三十六条** 任何委员停任时，必须在停任后三日内将由其管理、保存的业主委员会文件、资料、账簿、档案、印章以及属于业主委员会所有的其他财物交还给业主委员会。

**第三十七条** 委员非经业主大会同意不得直接或间接从建设单位、物业管理公司取得个人利益。如委员违反本条从上述单位取得的个人利益，应归全体业主所有，委员为取得个人利益而损害业主权利的，应当承担法律责任。

**第二节 业主委员会**

**第三十八条** 业主委员会为业主大会的常设执行机构，对业主大会负责。

**第三十九条** 业主委员会由5至9名委员组成，设主任1人，副主任1-2人，业主委员会秘书(委员兼任或外聘专职秘书)1人。

**第四十条** 业主委员会行使下列职权:

　　(一)负责召集业主大会，并向大会报告物业管理的实施情况;

　　(二)执行业主大会的决议;

　　(三)考察、选择并组织实施对物业公司的招标或协商工作，代表业主与业主大会选聘的物业管理企业签订物业服务合同;

　　(四)根据物业服务合同，审议批准物业管理企业对社区的年度管理计划;

　　(五)根据物业服务合同，监督物业管理企业的履约情况，以及服务质量。在物业管理合同到期日两个月前，征集业主对物业管理企业的满意度。在物业管理合同到期日一个月前，根据物业管理企业的履约情况、服务质量以及业主满意度向业主大会提出报告，该报告向全体业主公布;

　　(六)审议社区年度费用预算及决算报告，并向业主大会提出建议;

　　(七)制定或审议批准物业管理企业制订的物业管理规章制度;

　　(八)监督业主公约的实施;

　　(九)对损害业主整体利益的行为，可代表全体业主提起诉讼;

　　(十)督促违反物业服务合同约定逾期不交纳物业服务费用的业主，限期交纳物业服务费用;

　　(十一)业主大会赋予的其他职责。

**第四十一条** 业主委员会制定业主委员会议事规则，以确保业主委员会的工作效率和科学决策。

**第四十二条** 业主委员会主任行使下列职权:

　　(一)主持业主大会和召集、主持业主委员会会议;

　　(二)督促、检查业主委员会决议的执行;

　　(三)签署业主委员会重要文件和其他应由业主委员会代表人签署的文件;

　　(四)行使业主委员会代表人职权;

(五)业主委员会授予的其他职权。

**第四十三条** 业主委员会秘书的主要职责是:

　　(一)筹备业主委员会会议和业主大会，并负责会议的记录和会议文件、记录的保管;

　　(二)保管与本小区物业管理有关的各种文件;

　　(三)负责向业主公告有关物业管理的各项信息，负责接待查阅上述信息的业主。

**第四十四条** 业主委员会主任不能履行职权时，业主委员会主任应当指定业主委员会委员代行其职权。

**第四十五条** 业主委员会以业主委员会会议决议方式作出决定。业主委员会会议决议应当向全体业主公布。

**第四十六条** 业主委员会会议每3个月召开一次，有1/3委员书面提议，或主任认为有必要时，可召开业主委员会临时会议。

**第四十七条** 由业主委员会秘书做好每次业主委员会会议记录，并由与会全体委员签字后存档保存。

**第四十八条** 业主委员会任期届满2个月前，应当召开业主大会会议进行业主委员会的换届选举;逾期未换届的，业主或业主大会可以请求房地产行政主管部门指派工作人员指导其换届工作。

　　原业主委员会应当在其任期届满之日起10日内，将其保管的档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交新一届业主委员会，并做好交接手续。

**第四十九条** 业主大会和业主委员会的印章依照有关法律法规和业主大会议事规则的规定刻制、使用、管理。

　　违反印章使用规定，造成经济损失或者不良影响的，由责任人承担相应的责任。

**第四章 聘用物业管理公司程序**

**第五十条** 业主大会以招标形式选择具有相应资质的物业管理公司。

**第五十一条** 业主大会应当在确定选择物业管理公司的因素(包括物业管理内容、范围、收费及服务要求，对投标单位要求等)及评比标准后，授权业主委员会或委托律师、物业顾问等专家组成招标委员会进行具体的选聘物业管理公司的事务。

**第五十二条** 招标委员会应当根据业主大会的授权并按照相关法律规定的程序选择物业管理公司。

**第五十三条** 如招标委员会发出招标邀请书后，投标的物业管理公司不足三家的，招标委员会可以协议方式选聘物业管理公司。但应当将投标的物业管理公司不足三家这一情况向全体业主公告说明。

**第五十四条** 招标委员会以协议方式选聘物业管理公司的，应至少与三家物业管理公司发出要约邀请，根据经谈判后物业管理公司发出的要约并结合业主大会确定的评比标准确定其中最合适的物业管理企业。

**第五章 维权程序**

**第五十五条** 发生下列情形之一的，业主委员会应当与有关方面协商。如协商不成时，业主委员会应当向政府有关部门申诉或经业主大会通过代表业主以业主名义向人民法院起诉，以维护业主的共同利益:

　　(一)建设单位擅自处分物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的;

　　(二)建设单位未按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房的;

　　(三)建设单位未按照规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任的;

　　(四)物业管理公司未按照物业服务合同的约定，提供相应服务的;

　　(五)物业管理公司擅自改变物业管理用房的用途的;

　　(六)物业管理公司在物业服务合同终止时未将物业管理资料移交业主委员会;

　　(七)个别业主、物业管理公司擅自占用、挖掘道路、场地的;

　　(八)擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的;

　　(九)其他损害业主共同利益的行为，需要业主委员会依法维权的。

**第五十六条** 业主委员会可以聘请律师等专业人员处理前条纠纷，费用在业主委员会经费中支出。

**第五十七条** 如发生本章程第五十五条所列情况时，业主委员会在合理期限内未采取有效措施维护业主权益的，业主可以向业主委员会发出书面通知，请求其依法维护业主权益。业主委员会在收到通知时起应采取有效措施维护业主权益。如业主委员会在收到业主维权通知30日内仍未采取有效措施的，业主有权自行采取维权措施。业主的维权措施合法且获得政府有关部门或人民法院支持的，业主为维护业主共同利益支付的合理费用由业主委员会在其经费中负担。

**第六章 业主委员会经费**

**第五十八条** 业主委员会经费由下列几部分组成:

　　(一)小区顶楼和外墙的广告收入减去合理支出后的净收益中归全体业主所有的部分;

　　(二)小区全体共用部位作为经营场所所得的经营收入减去合理支出后的净收益;

　　(三)违反《物业管理条例》规定，取得非法收益中用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护后的剩余部分;

　　(四)业主交纳的业主委员会经费。

**第五十九条** 业主委员会的经费开支包括:

　　(一)业主大会和业主委员会会议支出;

　　(二)有关人员的津贴;

　　(三)必要的日常办公费用;

　　(四)维护业主共同利益所支出的费用;

　　(五)聘请会计师、律师、物业管理顾问及专职秘书支出的费用;

　　(六)业主大会依法决定的其他费用。

**第六十条** 业主委员会经费单笔支出在 元以下的，由业主委员会主任依据本章程规定使用，并由业主委员会秘书签字备案。单笔支出在 元以上的，或某一单个项目需累计支出 元以上的，由业主委员会讨论决定。

　　业主大会和业主委员会经费的使用情况应当定期以书面形式在物业管理区域内公告，接受业主的质询。

**第六十一条** 经费中由业主交纳的数额由业主委员会负责拟订，经业主大会批准后向业主收取。如依本章程第五十八条(一)--(三)项取得的经费能够保证业主委员会正常工作需要的，不得向业主另行收取业主委员会经费。

**第六十二条** 业主委员会的经费中由业主交纳的部分由业主在物业管理费用之外另行缴纳，经业主大会授权也可由物业管理公司在收取物业管理费时一并收取，然后向业主委员会移交。由物业管理公司收取的，应向业主明示该项费用的用途及性质。

**第七章 通知与公告**

**第一节 通知**

**第六十三条** 本章程所涉及的通知以下列形式发出:

　　(一)以专人送出;

　　(二)以投递方式送出;

　　(三)以公告方式进行;

　　(四)章程规定的其他形式。

**第六十四条** 发出通知，以公告方式进行的，一经公告，视为所有相关人员收到通知。

**第六十五条** 召开业主大会的会议通知，以投递方式和公告方式进行。

**第六十六条** 召开业主委员会的会议通知，以专人送出的方式进行。

**第六十七条** 通知以专人送出方式进行的，由被送达人在送达回执上签名，被送达人签收日期为送达日期。通知以投递方式送出的，送至被通知人信箱时视为送达日期，通知以公告方式送出的，第一次公告刊登日为送达日期。

**第六十八条** 因意外遗漏未向个别有权得到通知的人送出会议通知或者该等人没有收到会议通知，会议及会议做出的决议并不因此无效。

**第二节 公告**

**第六十九条** 业主委员会秘书负责在小区公告栏刊登公告和其他需要披露的信息。

**第八章 附则**

**第七十条** 有下列情形之一的，应当修改章程:

　　(一)有关法律、行政法规修改后，章程规定的事项与修改后的法律、行政法规相抵触的;

　　(二)业主大会决定修改的。

**第七十一条** 本章程所称“以上”、“以内”、“以下”都含本数;“不满”、“以外”不含本数。

**第七十二条** 本章程由业主大会筹备组拟订，并经出席兰湾国际小区第 次业主大会的业主及业主授权的代表达 的投票表决权通过。

**第七十三条** 本章程一经通过即对业主大会、业主委员会及全体业主发生效力，任何人不得违反。

**第七十四条** 本章程由业主委员会负责解释。

**第七十五条** 本章程在业主委员会成立后30日内，由业主委员会报房地产行政主管部门备案。