首届业主委员会选举办法

为维护全体业主的合法权益，保证本小区业主委员会选举过程的公平、公正、公开，根据国务院《物业管理条例》及建设部《业主大会和业主委员会指导规则》、《河南省物业管理条例》等物业管理法律法规规章的规定，制定本办法。

第一章 大会形式

业主大会：由各栋楼的全体业主根据本办法第二章的方法选出业主代表，由业主代表参加业主代表大会，进行投票选举产生业主委员会。

第二章 业主代表和业主委员会候选人

一、业主代表的产生方法：

（一）每栋楼为选举区域推选一至三位业主代表，参加业主代表大会会议时，以保证其中至少一人出席即为有效。

（二）业主代表的产生应获得其所代表的选举区域内业主中拥有过半数投票权的业主的同意，并签名确认。

（三）业主代表每届任期三年，可以连选连任。

二、业主委员会候选人的产生方法：

根据业主大会筹备小组、业主推荐或业主代表自荐，产生本次业主委员会提名候选人。提名候选人应包括本人姓名、性别、年龄、单位、简历在内的个人简介材料与有关证明（如身份证明、产权证明等）提交筹备小组，由筹备小组将候选人简历向业主公布。

三、业主委员会委员候选人应当符合以下条件：

(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；

(七)熟悉物业管理法律法规及物业管理日常管理工作；

(八)未发生其他不适宜担任业主委员会委员的情形。

四、本届业主委员会实行差额选举；候选人不得少于 13人。

第三章 投票和选举

一、投票权是根据业主拥有物业的面积确定的对物业管理区域公共部分和公共事务进行表决的权利。每户一票，该票代表的投票权以物业建筑套数计算，业主代表的投票权是其所代表区域内业主投票权的总和。

二、已出售物业的投票权归产权人，未出售单元的投票权归建设单位。两者均可委托使用人或承租人行使投票权（委托书样本见附件），但使用人及承租人不具有被选举权。

三、同一物业业主超过一人的，物业共有人应当推选一人参加业主大会或业主代表大会的投票及选举活动，方法自定。

四、本次选举为记名投票，投票人必须在选票上填写自己拥有的物业和代表的投票权并签名（盖章）。同一张选票重复选举同一候选人的，该候选人仅作得一票计算；未选任何候选人的选票为无效选票，视为弃权；选票上所选人数超出本届业主委员会委员人数的视为无效票。

五、业主委托他人行使投票权的，选票应附带业主授权委托书等有关的书面证明。

六、本次选举投票采用以下方式：

集中出席投票方式：到会签名时发选票，并登记选票号，以便核查。

七、业主代表大会的召开，应有过半数以上投票权的业主代表出席。并经在场的社区居委会监督下，进行公开点票、唱票，选举业主委员会委员。

选票累计的投票权未超过全部物业投票权半数的，视为选举无效。

第四章 委 员

一、本届业主委员会由11人组成，其中主任1名，副主任3名，委员6人，另设候补委员 2 人。
业主委员会委员每届任期三年，可以连选连任。

二、有下列情形的，经业主大会表决，罢免其业主委员会委员：

（一）不符合前述候选人有关条件的；

（二）因身体或精神上的疾病丧失履行职责能力的；

（三）被司法部门认定有犯罪行为的；

（四）从事该区域物业管理公司工作的；

（五）违反物业管理法规、业主公约或业主委员会章程、决议、无社会公德的；

（六）其他原因不适宜担任业主委员会委员的。

三、根据选票统计结果，以得票高低（以投票权计算，下同）顺序按本届业主委员会委员规定人数选出获选的业主委员会委员。

获选委员的得票数应超过参加投票的总投票权数的50%。

四、本届业主委员会主任及副主任的产生采取以下方式：

由获选的委员投票选举业主委员会主任及副主任。

每个委员拥有相等的投票权。

五、自首次业主代表大会选举产生业主委员会之日起，业主委员会委员正式当选，水木春城业主委员会正式成立并开展工作。