**更换增补业主委员会成员规定程序**

**一、法律法规依据**

 1、国务院《物业管理条例》，以下简称《条例》。

2、住建部《关于印发<业主大会和业主委员会指导规则>的通知》，以下简称《指导规则》。

**二、法定程序**

 **1、 书面提议更换、增补业主委员会成员等议题要求召开业主大会。**提议书应当明确提出需要更换业主委员会成员姓名，并且应当明确提出更换、增补成员的理由。该提议应获得业主委员会三分之一以上委员或者持有20%以上投票权数的业主联名签署同意后递交小区业主委员会。（《条例》第6、13条，《指导规则》第44条）

 **2、 业主委员会对提议进行审查。**认为提议的内容符合业主大会议事规则，该提议应获得业主委员会三分之一以上委员或者持有20%以上投票权数的业主联名签署同意，业主委员会可以决定召开临时业主大会。（《条例》第6、12条，《指导规则》第44、45条）

 **3、 业主委员会确定召开业主大会时间。**按照业主大会议事 规则的规定，业主委员会可以定期召开业主大会。经专有部分占建筑物总面积20%以上且占总人数20%以上业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。（《条例》第13条，《指导规则》第19、21条）

 **4、 业主委员会发出召开临时业主大会的通知和公告。**业主 委员会应当提前十五天发出召开临时业主大会通知，将需要表决的议题内容通知全体业主并在物业管理区域内进行公告，同时应当告知所在地居民委员会，听取所在地居民委员会的建议，接受其指导和监督。（《条例》第13、20条）

**5、 业主委员会召开业主大会。**按照通知确定的时间，业主 委员会组织召开业主大会，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。采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送交每一位业主；无法送达的，应当在物业管理区域内公告。凡需投票表决的，表决意见应由业主本人签名。符合业主大会议事规则（例如：区域内业主人数较多的，可以幢、单元、楼层为单位，推选一名业主代表参加业主大会会议，推选及表决办法应当在业主大会议事规则中规定。）经与会业主的投票权半数以上通过才有效，并依据表决结果作出决议，是否终止其委员资格。（《条例》第11、12、15条，《指导规则》第21、22、23、24、25、26、27、28、29、43、44条）

**6、 业主委员会召开委员会。**委员（主任或副主任）出现空 缺时，应当重新推选。（《指导规则》第46条）

**7、 业主委员会公告业主大会、业主委员会决议。**决议通过 或者没有被通过的结果均应公告。（《条例》第15条，《指导规则》第30条）

**8、 业主委员会办理备案手续。**备案内容发生变更的，业主 委员会应当自变更之日起30日内将变更内容书面报告县房地产行政主管部门和乡镇人民政府并办理备案手续。（《条例》第16条，《指导规则》第33条）

 注意：

1、业主委员会委员人数不足总数的二分之一时，才能召开业主大会临时会议重新选举新一届业主委员会。（《指导规则》第46、58条）

2、只有业主大会才有权决定选举业主委员会或者更换业主委员会委员。（《条例》第11条，《指导规则》第17条）

3、只有业主委员会才有权召开业主大会和临时业主大会。业主不得擅自以业主大会或者业主委员会的名义从事活动。业主个人以业主大会或者业主委员会的名义，从事违反法律、法规的活动，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予治安管理处罚。业主个人以征询意见的方式征询意见的任何结果均不构成业主大会决议。只有依照程序召开的业主大会作出的业主大会决议才对全体业主产生效力。（《条例》第68条，《指导规则》第60条）

4、业主委员会未按业主大会议事规则的规定组织召开业主大会定期会议，或者发生应当召开业主大会临时会议的情况，业主委员会不履行组织召开会议职责的，物业所在地的区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府可以责令业主委员会限期召开；逾期仍不召开的，可以由物业所在地的居民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下组织召开。（《指导规则》第51条）