附件1

**成立首次业主大会和选举业主委员会参考文本**

**目 录**

（一）关于成立首次业主大会的申请

（二）关于成立首次业主大会会议筹备组的公告

（三）首次业主大会会议筹备组成员推荐表

（四）首次业主大会会议筹备组成员名单公示

（五）业主委员会委员候选人条件和产生办法公告

（六）业主委员会委员候选人推荐表

（七）业主委员会委员候选人确认表

（八）业主委员会委员候选人名单公示

（九）关于召开首次业主大会的公告

（十）业主大会选举、表决投票委托书

（十一）业主委员会委员选票

（十二）业主大会表决票

（十三）首次业主大会会议业主委员会选举统计结果

（十四）业主大会表决票统计结果

（十五）业主委员会委员名单公告

（十六）首次业主大会决定事项公告

（十七）业主委员会备案表

（十八）业主委员会备案证明

（十九）业主委员会刻制印章证明

（二十）业主委员会印章备案报告

*成立首次业主大会和选举业主委员会示范文本（一）*

**关于成立区（县、市） 小区**

**（大厦）首次业主大会的申请（一）**

泉州市 区（县、市）物业管理主管部门/ 街道办事处（乡镇人民政府）：

根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《福建省物业管理条例》、住房城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》等有关规定，由 承建开发的 小区（大厦）建筑总面积 平方米，已交付的专有部分面积 平方米，超过建筑总面积的50%以上，符合召开首次业主大会会议的条件，现申请成立 小区（大厦）首次业主大会，谨请贵单位指导、组织成立首次业主大会会议筹备组。

附：申请成立区（县、市） 小区（大厦）首次业主大会签名表

开发建设单位（盖章）/业主代表（签名）：

 年 月 日

项目地址：

联 系 人：

联系电话：

**关于成立区（县、市） 小区**

**（大厦）首次业主大会的申请（二）**

泉州市 区（县、市）物业管理主管部门/ 街道办事处（乡镇人民政府）：

根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《福建省物业管理条例》、住房城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》等有关规定，由 承建开发的 小区（大厦）建筑总面积 平方米，首套物业出售并交付使用已满两年，符合召开首次业主大会会议的条件，现申请成立 小区（大厦）首次业主大会，谨请贵单位指导、组织成立首次业主大会会议筹备组。

附：申请成立区（县、市） 小区（大厦）首次业主大会签名表

开发建设单位（盖章）/业主代表（签名）：

 年 月 日

项目地址：

联 系 人：

联系电话：

**申请成立区（县、市） 小区（大厦）首次业主大会签名表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序 号 | 姓 名 | 性 别 | 房 号 | 产权证号／备案合同号 | 身份证号 | 业主签名 | 备 注 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

*成立首次业主大会和选举业主委员会示范文本（二）*

**关于成立区（县、市） 小区**

**（大厦） 首次业主大会会议筹备组的公告**

 小区（大厦）全体业主：

根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《福建省物业管理条例》、住房城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》等有关规定，你小区（大厦）建筑总面积 平方米，已交付的专有部分面积 平方米，超过建筑物总面积50%，符合召开首次业主大会会议的条件。 年 月 日收到建设单位（业主）的书面申请，现决定成立区（县、市） 小区（大厦）首次业主大会会议筹备组，筹备组成员由业主代表、建设单位代表、街道办事处（乡镇人民政府）代表和居民委员会代表 人组成（五人以上的单数），其中业主代表 人（不低于筹备组总人数的一半）。

筹备组成员中的业主代表应当是物业管理区域内的业主，按照自愿原则由业主推（自）荐产生，并应当符合以下条件：

 1、依法履行业主义务；

 2、热心公益事业；

 3、责任心强；

4、有一定组织能力；

5、具备必要的工作时间。

推（自）荐时间从 年 月 日至 年 月 日，业主请在此时间内将推荐表投入推荐箱内。

特此公告。

 街道办事处 泉州市 区（县、市）

（乡镇人民政府）（盖章） 物业管理主管部门（盖章）

 年 月 日

*成立首次业主大会和选举业主委员会示范文本（三）*

**区（县、市） 小区（大厦）**

**首次业主大会会议筹备组成员推荐表**

根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《福建省物业管理条例》、住房城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》等有关规定，推（自）荐以下业主为 小区（大厦）首次业主大会会议筹备组成员：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓 名 | 性 别 | 房 号 | 联系电话 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

注： 此推荐表请于 年 月 日前投入推荐箱，逾期投入或信息未填写完整、填写不真实的，视为无效推荐表。

 推（自）荐人： （签名）

房 号：

 年 月 日

*成立首次业主大会和选举业主委员会示范文本（四）*

 **区（县、市） 小区（大厦）**

 **首次业主大会会议筹备组成员名单公示**

根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《福建省物业管理条例》、住房城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》等有关规定，结合业主推（自）荐产生 小区（大厦）首次业主大会会议筹备组成员 名，名单如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 性别 | 年龄 | 政治面貌 | 工作单位及职务 | 房号 | 备 注 |
|  |  |  |  |  |  | ／ | 组长,街道办事处（乡镇人民政府）代表 |
|  |  |  |  |  |  | ／ | 居民委员会代表 |
|  |  |  |  |  |  | ／ | 建设单位代表 |
|  |  |  |  |  |  |  | 业主代表 |
|  |  |  |  |  |  |  | 业主代表 |
|  |  |  |  |  |  |  | 业主代表 |
|  |  |  |  |  |  |  | 业主代表 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

业主对以上筹备组成员如有异议，请于 年 月 日前以书面形式实名向 街道办事处（乡镇人民政府）反映，否则视为同意。

联系人： 电 话： 地 址：

 街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

 年 月 日

*成立首次业主大会和选举业主委员会示范文本（五）*

 **区（县、市） 小区（大厦）**

**业主委员会委员候选人条件和产生办法公告**

根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《福建省物业管理条例》、住房城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》等有关规定，结合本小区（大厦）的规模、类型，考虑到业主委员会的代表性和广泛性，经首次业主大会会议筹备组讨论决定业主委员会委员候选人条件及产生办法如下：

一、本届业主委员会委员拟定 人（5人以上单数）；

二、业主委员会委员候选人应符合以下条件：

（一）具有业主身份，业主应在本住宅小区实际居住 个月；

（二）具有完全民事行为能力；

（三）遵纪守法；

（四）遵守业主大会议事规则或者管理规约，模范履行业主义务；

（五）热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有一定组织能力，具备必要的工作时间；

（六）未发生侵害本小区其他业主合法权益的行为；

（七）本人、配偶以及直系亲属未在为本小区服务的物业服务企业中任职，且无直接的关联业务或利害关系；

（八）未被纳入失信人员名单的；

（九）法律、法规、规章以及管理规约等规定的其他条件。

三、业主委员会委员候选人的具体分布如下：

四、业主委员会委员候选人采用下列办法产生：

（一）业主自荐；

（二）业主推荐；

（三）业主大会筹备组推荐。

 五、推（自）荐时间从 年 月 日至 年 月 日，请在此时间内将推荐表投入推荐箱内。

特此公告

 区（县、市） 小区（大厦）首次业主大会会议筹备组

 （社区）居民委员会（盖章）

 年 月 日

*成立首次业主大会和选举业主委员会示范文本（六）*

**区（县、市） 小区（大厦）**

**业主委员会委员候选人推荐表**

根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《福建省物业管理条例》、住房城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》等有关规定，推（自）荐以下业主为业主委员会委员候选人：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓 名 | 房 号 | 联系电话 | 备注 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

注：此推荐表请于 年 月 日前投入推荐箱，逾期投入或信息未填写完整、填写不真实的，视为无效推荐表。

 推荐人（签名）：

房 号：

 年 月 日

*成立首次业主大会和选举业主委员会示范文本（七）*

 **区（县、市） 小区（大厦）**

**业主委员会委员候选人确认表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 |  | 性 别 |  | 相片 |
| 出生年月 |  | 学 历 |  |
| 政治面貌 |  | 职 称 |  |
| 工作单位 |  | 职 务 |  |  |
| 房号 |  |  |
| 工作简历 |   候选人（签名）：  |
| 筹备组意见 | 该候选人（不）符合政策法规规定的业委会候选人相关条件，特此确认。  小区（大厦）首次业主大会会议筹备组（全体成员签名） 年 月 日 |
| 社区居委会意见 | 该候选人（不）符合政策法规规定的业委会委员候选人相关条件。（（盖章）  年 月 日 | 街道办事处（乡镇人民政府）意见 | 该候选人（不）符合政策法规规定的业委会委员候选人相关条件。（盖章） 年 月 日 |

编号： 填表日期： 年 月 日

注：应附候选人产权证、身份证复印件

*成立首次业主大会和选举业主委员会示范文本（八）*

 **区（县、市） 小区（大厦）**

**业主委员会委员候选人名单公示**

根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《福建省物业管理条例》、住房城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》等有关规定，经推荐、自荐，筹备组汇总后，产生 名业主委员会委员候选人，名单如下（以姓氏笔画排序）：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 性别 | 年龄 | 政治面貌 | 学历 | 工作单位及职务 | 房号 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

业主对上列业主委员会委员候选人如有异议，请于 年 月 日前以书面形式实名向本筹备组反映，否则视为同意。

联系人： 电 话： 地 址：

 区（县、市） 小区（大厦）首次业主大会会议筹备组

 （社区）居民委员会（盖章）

 年 月 日

*成立首次业主大会和选举业主委员会示范文本（九）*

 **区（县、市） 小区（大厦）**

**关于召开首次业主大会的公告**

根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《福建省物业管理条例》、住房城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》等有关规定，经筹备组讨论决定， 区（县、市） 小区（大厦）拟定于 年 月 日（至 月 日）召开首次业主大会，现就有关事项公告如下：

 1、会议地点：

2、会议采取集体讨论/书面征求意见的形式。

3、业主在会议上的投票权数，按照人数结合面积的方式确定。

经筹备组计算确定本小区（大厦）业主投票权数总建筑面积 ㎡（其中住宅 ㎡，非住宅 ㎡），总人数 人。

4、会议议程：

（1）选举产生 名业主委员会委员；

（2）审议通过《业主大会议事规则》、《管理规约》；

（3）

（4）

（5）

（6）

5、开箱计票地点：

请全体业主准时到场，将选票投入现场的选举箱，对审议的事项，如有异议请将意见书投入审议箱。

业主委托代理人参加业主大会会议的，请代理人持所代表业主的授权委托书和书面意见（经业主本人签字）到会如实反映。

特此公告。

附：1、业主委员会委员选票

2、业主大会表决票

3、《业主大会议事规则》（草案）

4、《管理规约》（草案）

5、

6、

 区（县、市） 小区（大厦）首次业主大会会议筹备组

 （社区）居民委员会（盖章）

 年 月 日

*成立首次业主大会和选举业主委员会示范文本（十）*

 **区（县、市） 小区（大厦）**

**业主大会选举、表决投票委托书**

兹委托 代表本人（房号： 身份证号： ）参加业主大会会议，全权代表本人进行选举/表决投票。

委托人（本人签名）： 联系电话：

受托人（本人签名）： 联系电话：

 年 月 日

附：委托人身份证、产权证复印件；受托人身份证复印件

*成立首次业主大会和选举业主委员会示范文本（十一）*

**业主委员会委员选票存根**

编号：

房号： 领票时间： 年 月 日

建筑面积： 平方米

领票业主签名： 业主联系电话：

业主委托投票代理人签名： 代理人联系电话：

 **区（县、市） 小区（大厦）**

 **业主委员会委员选票** （以姓氏笔画排序）

编号：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 |  |  |  |  |  |  |
| 候选人 |  |  |  |  |  |  |
| 投票栏 |  |  |  |  |  |  |
| 序号 |  |  |  |  |  |  |
| 候选人 |  |  |  |  |  |  |
| 投票栏 |  |  |  |  |  |  |

房号： 建筑面积： 平方米

业主（签名）： 业主联系电话：

业主委托投票的代理人（签名）： 代理人联系电话：

是否委托投票： 填写时间： 年 月 日

说明：

 1、 本届业主委员会的选举采取 额选举的方式（从 人中选定 人）。候选人根据《民法典》的规定选举产生。当选人少于应选人数的，可以从落选人中重新选举产生补足；

1. 本选票必须用黑色、蓝色钢笔、签字笔填写，赞成的请在候选人姓名下方的投票栏内打“○”，不赞成的打“×”；
2. 选举等于或少于应选委员人数的，为有效票，填写其他符号或所选人数超过应选委员人数的为废票，用铅笔填写或涂改的为废票；

4、收到此选票时，应认真核对业主身份及其投票权数，业主委托他人投票的，被委托人应出具身份证、授权委托书、业主身份证复印件等有关的书面证明。

 区（县、市） 小区（大厦）首次业主大会会议筹备组

 （社区）居民委员会（盖章）

 年 月 日

*成立首次业主大会和选举业主委员会示范文本（十二）*

**业主大会表决票存根**

编号：

房号： 领票时间： 年 月 日

建筑面积： 平方米

领票业主签名： 业主联系电话：

业主委托投票代理人签名： 代理人联系电话：

**泉州市 区（县、市） 小区（大厦）**

**业主大会表决票**

 编号：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 表决事项 | 赞成 | 反对 | 弃权 |
| 1 | 《管理规约》（草案） |  |  |  |
| 2 | 《业主大会议事规则》（草案） |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |

房号： 建筑面积： 平方米

业主（签名）： 业主联系电话：

业主委托投票的代理人（签名）： 代理人联系电话：

是否委托投票： 填写时间： 年 月 日

说明：

1、本表决票请用黑色、蓝色钢笔、签字笔填写，用铅笔填写或涂改的为废票；

 2、请在“赞成”、“反对”、“弃权”栏内打“○”，一项表决内容只能选“赞同”、“反对”、“弃权”之一，多选或不选、涂改均视为无效；

 3、收到此表决票时，应认真核对业主身份及其投票权数，业主委托他人投票的，被委托人应出具身份证、授权委托书、业主身份证复印件等有关书面证明；

 区（县、市） 小区（大厦）首次业主大会会议筹备组

 （社区）居民委员会（盖章）

 年 月 日

*成立首次业主大会和选举业主委员会示范文本（十三）*

 **区（县、市） 小区（大厦）**

**首次业主大会会议业主委员会选举统计结果**

1. 小区投票权数：建筑总面积 ㎡，业主总人数 人；
2. 发出选票 张，收回选票 张，其中有效票 张、废票

张、弃权票 张；

1. 本次选举有效权数：建筑面积 ㎡，占总投票权数 ％,业主人数 人，占总投票权数 ％, （不）符合相关法律规定。
2. 候选人得票权数如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 候选人姓名 | 得票建筑面积 | % | 赞成人数 | % | 序号 | 候选人姓名 | 得票建筑面积 | % | 赞成人数 | % |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

1. 本届选举应产生 名业主委员会委员，按有关法律规定已产生 名委员，名单如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房号 | 委员姓名 | 序号 | 房号 | 委员姓名 | 序号 | 房号 | 委员姓名 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

唱票人： 计票人： 监票人：

 街道办事处（乡镇人民政府）（盖章） 社区居委会（盖章）

 年 月 日 年 月 日

*成立首次业主大会和选举业主委员会示范文本（十四）*

 **区（县、市） 小区（大厦）**

**业主大会表决票统计结果**

一、小区投票权数：建筑总面积 ㎡，业主总人数 人；

二、发出表决票 张，收回表决票 张，其中有效票 张、废票 张、弃权票 张；

三、本次表决有效权数：建筑面 ㎡，占总投票权数 ％；业主人数

人，占总投票权数 ％, （不）符合相关法律规定。

1. 各表决事项投赞成票的得票权数及业主人数如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 表决事项 | 得票权数（建筑面积）㎡ | % | 赞成人数 | % |
| **1** | 《业主大会议事规则》 |  |  |  |  |
| **2** | 《管理规约》 |  |  |  |  |
| **3** |  |  |  |  |  |
| **4** |  |  |  |  |  |

五、依据《物业管理条例》第十二条第三款的相关法律规定，此次业主大会对以上 个表决事项经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投票，表决事项 通过。第 项未通过，待业主委员会成立后，交业主大会表决。

唱票人： 计票人： 监票人：

 街道办事处（乡镇人民政府）（盖章） 社区居委会（盖章）

 年 月 日 年 月 日

*成立首次业主大会和选举业主委员会示范文本（十五）*

 **区（县、市） 小区（大厦）**

**业主委员会委员名单公告**

 根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《福建省物业管理条例》、住房城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》等有关规定， 区（县、市） 小区（大厦）首次业主大会于 年 月 日（至 月 日）召开，会议选举产生业主委员会委员 人，经业主委员会于 年 月 日召开首次会议，推选产生业主委员会主任1人，副主任 人，名单如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 性别 | 年龄 | 政治面貌 | 学历 | 工作单位及职务 | 房号 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |  | 业主委员会主 任 |
|  |  |  |  |  |  |  |  | 业主委员会副主任 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

特此公告

 区（县、市） 小区（大厦）业主委员会

 （社区）居民委员会（盖章）

 年 月 日

*成立首次业主大会和选举业主委员会示范文本（十六）*

 **区（县、市） 小区（大厦）**

**首次业主大会决定事项公告**

根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《福建省物业管理条例》、住房城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》等有关规定， 区（县、市） 小区（大厦）首次业主大会于 年 月 日（至 月 日）召开。会议选举产生业主委员会，业主委员会由 名委员组成，分别为：

 ；会议表决通过了《业主大会议事规则》、《管理规约》以及 等事项。

本业主大会筹备组依法依规履行职责完毕，自即日起解散。

特此公告

附：1、《业主大会议事规则》

2、《管理规约》

3、

4、

 区（县、市） 小区（大厦）首次业主大会会议筹备组

 （社区）居民委员会（盖章）

 年 月 日

*成立首次业主大会和选举业主委员会示范文本（十七）*

**业主委员会备案表**

业主委员会名称：

备 案 日 期：

泉州市住房和城乡建设局 编制

**填表须知**

一、备案的业主委员会须按表内所列栏目如实填写。

二、本表请用黑色钢笔、签字笔填写，字迹要清晰、工整，也可打印（须签字的除外）。

三、本表内的时间、电话号码一律用阿拉伯数字填写。

四、本表中“物业类型”填写为住宅小区、大厦、商场、工业区、其他。

五、本表填写一式三份，由县（市、区）物业管理主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）、社区居民委员会(村委会)各留存一份。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 物业管理区域情况 | 项目名称 |  | 物业类型 |  |
| 项目地址 |  |
| 所在地 | 区 街道（乡镇） 社区（村） |
| 开发建设单位 |  |
| 物业服务企业 |  |
| 建筑面积 | 建筑总面积 万㎡，其中多层住宅 万㎡，高层住宅 万㎡，别墅 万㎡，办公楼 万㎡，工矿厂房 万㎡，其他 万㎡。 |
| 首套物业交付时间 |  | 入住率 | % |
| 业主委员会情况 | 业主委员会名称 |  |
| 业主委员会地址 |  |
| 首届业委会成立时间 |  | 本届届数 | 第 届 |
| 本届任期 |  年（ 年 月 日至 年 月 日） | 委员人数 |  |
| 主任姓名 |  | 联系电话 |  |
| 联系人 |  | 联系电话 |  |
| 业主大会会议情况 | 完成选举时间 |  | 会议形式 | 书 面（ ）现场大会（ ） |
| 参加大会应到票权数 | 建筑总面积 ㎡，业主总人数 人 |
| 大会实到票权数 | 建筑面积 ㎡，占总投票权数 ％；业主 人，占总投票权数 ％。 |
| 备案人说明 | 本人受业主委员会委托填写本备案表并提交以下备案材料（附后），并保证材料真实：1、业主大会成立和业主委员会选举的情况；2、业主大会议事规则；3、管理规约；4、业主大会决定的其他重大事项。业主委员会主任（签字）： 年 月 日 |
| **业主委员会委员基本情况** |
| 姓名 | 性别 | 出生年月 | 政治面貌 | 工作单位及职务 | 家庭住址 | 业主委员会职务 | 联系电话 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| （社区）居委会意见 | （签章）年 月 日 |
| 街道办事处（乡镇人民政府）意见人民政府人 人下）物业站意见 |    （签章）年 月 日 |
| 区（县、市）物业管理主管部门意见 | 经办人签字： 负责人签字：（签章） 年 月 日  |
| 业主委员会备案证明 | 编 号： |
| 领取人（签名）： |
| 领取日期： 年 月 日 |

*成立首次业主大会和选举业主委员会示范文本（十八）*

**业主委员会备案证明**

编号：

 区（县、市） 小区（大厦）业主委员会：

你会提交的备案资料收悉，同意给予备案，并将有关事项告知如下：

一、你会成立时间为 年 月 日，任期 年。

二、你会成员共计 人，分别为：

 ，其中主任为： ，副主任为： 。

三、你会在向公安部门申请办理印章刻制手续后，应当将印章式样报我局备案。

泉州市 区（县、市）物业管理主管部门（盖章）

 年 月 日

抄送： 街道办事处（乡镇人民政府）、 （社区）居民委员会

*成立首次业主大会和选举业主委员会示范文本（十九）*

**业主委员会刻制印章证明**

泉州市公安局 分局/ 县（市）公安局：

泉州市 区（县、市） 小区（大厦）业主委员会已向我局备案，现申请刻制印章，印章名称是：泉州市 区（县、市） 小区（大厦）业主委员会。

请贵局办理准刻手续。

 泉州市 区（县、市）物业管理主管部门（盖章）

 年 月 日

*成立首次业主大会和选举业主委员会示范文本（二十）*

**业主委员会印章备案报告**

泉州市 区（县、市）物业主管部门/ 街道办事处（乡镇人民政府）：

泉州市 区（县、市） 小区（大厦）业主委员会经批准刻制的印章式样如下：

特此报告

 泉州市 区（县、市） 小区（大厦）业主委员会（盖章）

 年 月 日

附件2

**泉州市 县（市、区） 小区**

**业主大会议事规则**

**（参考文本）**

第一章 总则

**第一条** 为规范本住宅小区业主大会的活动，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《福建省物业管理条例》以及相关法律法规的规定，结合本小区实际情况，制定本议事规则。

**第二条** 本小区业主大会由本小区内的全体业主组成，本业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约等文件之日起成立。

业主委员会由业主依法选举产生，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项。

**第三条** 业主大会代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益，决定本小区内的重大事项。

**第四条** 业主大会、业主委员会应当自觉接受所在地街道（乡镇）、社区（村）的指导和监督，依法履行职责，规范运作。

业主大会、业主委员会应依法履行自治管理职责，支持社区（村）开展工作。积极配合公安机关、城市管理、生态环境、市场监管等部门，与社区（村）相互协作，共同做好维护物业区域内的联动执法等相关工作。

**第五条** 本议事规则适用于 [小区名称] 内的业主大会及其执行机构业主委员会的各项活动和决策。

第二章 业主大会

**第六条** 业主大会决定以下事项：

（一）制定和修改业主大会议事规则；

（二）制定和修改管理规约；

（三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；

（四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；

（五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；

（六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；

（七）改建、重建建筑物及其附属设施；

（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；

（九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

**第七条** 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

（一）定期会议：每年至少召开 次，召开时间为 [具体时间区间]。业主委员会应当在会议召开15日将会议时间、地点、议题和议程等内容以书面形式在本小区内显著位置公告，并通过 [短信、微信公众号、小区公告栏等方式] 通知全体业主。

（二）临时会议：有下列情形之一的，业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议：

1.经占总人数20%以上业主提议的；

2.发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；

3.半数以上业主委员会委员提议召开的；

4.业主大会议事规则、管理规约、业主委员会章程规定的其他情形。

临时会议应当在提议或相关情况发生后 日内召开，会议内容和通知方式同定期会议。

**第八条** 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用电子信息技术或书面征求意见的形式。

采用集体讨论形式召开的，与会业主以实到业主以及采取委托代理方式的业主计算；采用书面征求意见的形式召开的，与会业主以书面征求意见书的业主计算。

**第九条** 采用书面征求意见形式的，书面意见可采用以下方式发放与收集：

（一）设立投票箱：在小区内分设多个投票箱，由业主自行将意见表投入意见箱内；

（二）上门发放、收集业主意见表：由业主委员会（业主大会筹备组）组织有关人员逐户发放、收集业主意见表；

（三）邮寄：以挂号或者特快专递方式发放、收集业主意见表；

（四） 。

业主书面意见表回收时限届满后，如与会业主的总票权数未达到业主大会总票权数法定比例的，可由业主委员会（业主大会筹备组）公告全体业主延长投票时间，延期最多延长一次且最长投票期不得超过3个月，并组织人员催收业主意见表或寄挂号信。

鉴于本小区的实际情况，属下列情形之一的，均视为书面意见表已送达业主：

1.当面领取或送达，由业主本人或同住的具有完全行为能力的亲属或者被授权主体签收；

2.按照业主提供的实际居住地联系地址以挂号信或者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，被送达人未签收的，以投递回执上记载的交寄日（含当日）第7天视为己送达；

3.与业主电话确认，投入该户业主在本小区的信报箱或者房屋内。采用此方式的，经本小区内两个以上的其他业主或者社区工作人员见证后即视为已送达。

业主书面意见表回收结束后，由业主委员会（业主大会筹备组）组织公开唱票、计票，街道（乡镇）、社区（村）进行监督，对业主意见进行统计汇总，并公告表决结果。公告表决结果时一并公告书面意见表的送达情况。

**第十条** 采用集体讨论形式议事的，本业主大会选择以下第 种方式:
　  （一）由全体业主参加业主大会会议；
　  （二）由业主推选业主代表参加会议。
　  以业主代表参加的方式召开业主大会会议的，到会业主代表应当能够代表物业小区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。

业主代表产生方式：

1.由业主委员会（业主大会筹备组）根据建筑面积和业主人数等因素，按【幢】【单元】【楼层】确定业主代表名额；

2.选举过程由业主委员会（业主大会筹备组）监督执行；

3.由业主委员会（业主大会筹备组）推荐或所在【幢】【单元】【楼层】业主推荐、自荐业主代表初步候选人；

4.业主委员会（业主大会筹备组）负责对业主代表初步候选人身份进行核查，并征集所在【幢】【单元】【楼层】业主的意见后确定正式候选人；

5.业主代表名单确定后应在本小区内公告 日。

业主可以书面委托的形式，约定由其推选的业主代表在一定期限内代其行使共同管理权，并在书面委托书上载明委托事项、委托权限及期限。业主代表在参加业主大会表决3日前，应就业主大会拟讨论的事项征求所代表业主意见。

业主代表每届任期 年{同业主委员会任期}。任期内，如果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异议，可以在业主委员会的组织监督下改选。业主代表任期届满后，由业主委员会（换届筹备组）组织监督改选。业主代表缺额时，在业主委员会的组织监督下进行补选。

**第十一条** 业主的投票权数由专有部分面积和业主人数确定。

专有部分面积和建筑物总面积按照下列方法认定：
　 （一）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【计入】【不计入】用于确定业主投票权数的专有部分面积）；尚未进行登记的，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；

（二）建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。
　　业主人数和总人数按照下列方法认定：
　　（一）业主人数，按照专有部分的数量计算（车位、摊位等特定空间【计入】【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。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；

（二）总人数，按照前项的统计总和计算。

**第十二条** 业主大会表决规则

（一）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，但共有人所代表的业主人数为一人；

（二）业主为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的，由其法定监护人行使投票权；

（三）有表决权的业主因故不能参加业主大会会议的，可书面委托他人参加，并在书面委托书上载明委托事项、委托权限及期限；

（四）业主委托代理人参加业主大会会议的，应符合下列约定：

1.业主为法人（其他组织）的，由法定代表人（负责人）出席业主大会会议，该法人（其他组织）应当出具加盖单位印鉴章的法定代表人（负责人）身份证明书；法定代表人（负责人）不出席的，应委托代理人出席，并出具加盖单位和法定代表人（负责人）印鉴章的书面委托书，书面委托书应当载明委托事项和委托权限；

2.业主是自然人的，应书面委托其他业主、非业主使用人、直系亲属在一定期限内代其行使共同管理权，委托书应当载明委托的具体事项、权限及时限，并附上委托人身份证件复印件，受托人出席业主大会会议时须出示《授权委托书》和本人的身份证件。

代理人须代为表达委托人的真实意愿；代理人在参加业主大会表决3日前，应就业主大会拟讨论的事项征求所代理业主意见。凡需投票表决的事项，同一名业主接受的委托人数不超过3人。

业主为无民事行为能力人或限制民事行为能力人的，由其法定监护人代为出席业主大会会议，行使投票权。

保障性租赁房承租人、公共租赁住房承租人、直管公房承租人、单位自管公房承租人可以根据租赁合同的约定，代行部分业主权利，其面积以及业主人数的计算方式等参照业主表决规则。

（五）业主代表因故不能参加业主大会会议的，可书面委托所代表的业主中的一人参加，具体委托事项、期限、权限等应当在委托书中载明。

（六）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，业主委员会（业主大会筹备组）应书面催告一次，如果业主在催告时间内仍不反馈意见的，其投票权数【计入】【不计入】已表决的多数票。

（七）业主大会对所提议案已经作出决定的，业主在\_ 月内不得以同一内容再提议召开业主大会会议进行表决。

**第十三条** 首次业主大会会议由街道（乡镇）、社区（村）负责召集和主持。

业主大会定期会议和临时会议由业主委员会负责召集和主持；业主委员会不能履行或者不履行召集职责的，由 [街道办事处（乡镇人民政府）或者社区居民委员会等具体主体] 责令限期召集；逾期仍不召集的，由街道办事处（乡镇人民政府）或者社区居民委员会组织召集，并重新推选业主委员会成员。

**第十四条** 业主大会会议应当由业主委员会（业主大会筹备组）作出书面记录并存档。
　　业主大会的决定应当以书面形式在小区内及时公告。

第三章 业主委员会

**第十五条** 业主委员会由业主大会选举产生，委员人数为 人，候补委员人数为 人。其中，主任1人，副主任 人，业主委员会委员每届任期 年，可以连选连任，具体任期从选举产生之日起计算。

候补委员可以与正式委员一同由业主大会选举产生，与业主委员会一并备案。候补委员可以列席业主委员会会议，不具有表决权。在个别业主委员会委员资格终止时，从候补委员中按照得票高低依次递补，并在本小区内显著位置予以公告。

**第十六条** 业主委员会委员应当符合下列条件：

（一）具有业主身份，业主应在本住宅小区实际居住 个 月；

（二）具有完全民事行为能力；

（三）遵纪守法；

（四）遵守业主大会议事规则或者管理规约，模范履行业主义务；

（五）热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有一定组织能力，具备必要的工作时间；

（六）未发生侵害本小区其他业主合法权益的行为；

（七）本人、配偶以及直系亲属未在为本小区服务的物业服务企业中任职，且无直接的关联业务或利害关系；

（八）未被纳入失信人员名单的；

（九）法律、法规、规章以及管理规约等规定的其他条件。

业主被判处剥夺人身自由刑罚执行期未满的，或正在被立案调查的，或有损坏房屋承重结构，或存在违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、未按时缴纳物业服务费等情形且未改正的，不得担任业主委员会委员。

**第十七条** 业主委员会履行以下职责：

（一）执行业主大会的决定和决议；

（二）召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；

（三）代表业主与物业服务企业签订物业服务合同；

（四）协调业主之间、业主与物业服务企业之间的关系；

（五）督促业主履行管理规约，交纳物业服务费、专项维修资金和水电公摊费等相关费用；

（六）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督物业服务企业履行物业服务合同，并定期审核由业主分摊的公共费用；

（七）就涉及全体业主的[物业管理纠纷](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=6470269&ss_c=ssc.citiao.link" \t "https://baike.sogou.com/_blank)依法参加诉讼；

（八）根据业主大会授权在金融机构开设专项维修资金和业主大会专户，并按照有关规定使用和管理；

（九）审议业主和物业服务企业提出的维修、更新、改造[物业共用部位](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=70071188&ss_c=ssc.citiao.link" \t "https://baike.sogou.com/_blank)、共用设施设备的申请；

（十）定期公布专项维修资金使用和利用共用部位、共用设施设备的经营性收支情况；

（十一）业主大会赋予的其他职责。

**第十八条** 业主委员会应当向业主公布下列情况和资料：

（一）管理规约、业主大会议事规则、业主委员会章程；

（二）业主大会和业主委员会的决定；

（三）物业服务合同；

（四）专项维修资金的筹集、使用情况；

（五）物业共有部分的使用和收益情况；

（六）占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车车位的处分情况；

（七）业主大会和业主委员会工作经费的收支情况；

（八）其他应当向业主公开的情况和资料。

**第十九条**　有下列情况之一的，业主委员会委员资格自行终止：

（一）任期届满的；

（二）因物业转让、灭失等原因不再是业主的；

（三）因疾病等原因丧失民事行为能力的；

（四）被判处剥夺人身自由刑罚的；

（五）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职并获批准的；

（六）无正当理由连续三次不参加业主委员会会议的；无正当理由连续两次不参加业主大会的；

（七）收受物业服务企业或者有利害关系业主提供利益的；

（八）向为本小区提供服务的物业服务企业承揽、介绍相关业务；

（九）本人、直系亲属或利害关系人在为本小区提供服务的物业服务企业中任职的；

（十）法律、法规以及管理规约规定的其他情形。

**第二十条** 业主委员会委员有下列情况之一的，可以依照法律、法规和业主大会议事规则的规定，提议业主大会定期会议或者临时会议审议决定是否终止其委员资格：

（一）不履行业主委员会职责和业主义务，不遵守管理规约，情节严重的；

（二）利用职务之便谋取不正当利益的；

（三）不符合本议事规则第十六条规定的事项的；

（四）违反法律、法规、管理规约等行为的。

业主大会会议决定是否终止业主委员会委员职务时，应当允许该委员提出申辩，并记录归档。

　**第二十一条** 业主委员会会议：

（一）业主委员会会议每 [具体时间周期，如月或季度] 至少召开一次，由主任或者主任委托的副主任召集。

（二）业主委员会会议应当有过半数委员出席，作出的决定应当经全体委员过半数通过。业主委员会的决定应当在作出之日起3日内在本小区内醒目位置公告，公告日期应当不少于15日，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。

第四章 财务管理

**第二十二条** 业主大会、业主委员会的运作经费（以下简称运作经费）由全体业主共同承担，运作经费的具体额度由业主委员会提出意见，并经业主大会会议表决通过后执行。

（一）本小区运作经费采取 筹集：

1.由业主分摊；

 2.从经营收益中列支；

（二）运作经费主要用于下列开支：

1.会议组织召开费用；

2.日常办公开支费用；

3.聘请工作人员费用；

4.业主委员会委员的补贴（其中，主任 元/月，副主任 元/月，其他委员元/月）；

5. 。

**第二十三条** 业主委员会应当每季度公开上一季度运作经费的使用情况，在本小区显著位置公告不少于7日，并存档备查，接受小区党组织、业主的查询和监督，同时告知社区（村）。

第五章 监督管理

**第二十四条** 业主大会已成立但未选举产生业主委员会，或者业主委员会任期届满未如期换届改选的，可以由街道（乡镇）、村（居）民委员会、建设单位、业主代表等组成临时物业管理委员会，就住宅小区共同管理事项征求业主意见，形成业主共同决定，并代为履行协调业主之间及业主与物业服务企业之间关系、督促业主履行有关交费义务、监督物业服务企业履行物业服务合同等业主委员会的职责。

业主大会选举产生业主委员会或者改选新的业主委员会后，临时物业管理委员会解散。

**第二十五条** 未选举产生业主委员会或者业主委员会委员人数不足总数二分之一的，应当由街道（乡镇）组织重新选举业主委员会。

在新一届业主委员会产生之前，由物业所在地的村（居）民委员会在街道（乡镇）的指导和监督下，代行业主委员会职责，或者由临时管理委员会代行业主委员会职责。

**第二十六条** 业主委员会资格终止，拒不移交所保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物的，其他业主委员会委员可以请求乡（镇）人民政府或者街道办事处督促移交。

业主委员会任期届满后，拒不移交所保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物的，新一届业主委员会可以请求乡（镇）人民政府或者街道办事处督促移交或请求县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正。

**第二十七条** 因物业服务区域调整等原因需要解散业主大会的，由业主委员会、业主监事会、物业服务企业、村（居）民委员会组成清算组，在街道（乡镇）监督下，做好物业服务区域内业主共同财产清算工作。

业主委员会换届前应当进行资产清查，清查结果应当在物业小区内醒目位置公示，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。业主对清查结果有异议的，经业主大会决定聘请第三方审计机构审计。

**第二十八条** 住宅小区公共收益委托物业服务企业代管的，应当单独列账并定期存入以业主委员会名义开设的单独专用账户。业主委员会对公共收益收支情况应当在每季度的首月月底前，将上一季度的公共收益收入以及使用情况在物业服务区域内醒目位置公示，公示期不少于三十日，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。公示第四季度公共收益收支情况的，应当将该年度公共收益的收支情况一并公示。。

**第二十九条** 业主委员会应当按照业主大会决定的公共收益使用分配具体办法使用公共收益，并接受村（居）民委员及全体业主监督。

**第三十条** 业主对物业服务企业或业主委员会公示的公共收益收支情况提出异议时，物业服务企业或业主委员会应当及时答复。

**第三十一条** 在业主委员会成立党支部/党小组，建立工作机构，配备党务人员，所需经费从 中列支。发挥党组织的政治核心作用，贯彻党的方针政策，引导和监督业主委员会、物业服务企业依法依规履职。

第六章 附则

**第三十二条** 本议事规则的修改经业主大会会议通过后生效。未尽事项的修订、补充，经业主大会会议表决通过后，作为本议事规则的组成部分。修改后的议事规则应当在本小区内公告，并报街道（乡镇）和社区（村）备案。

**第三十三条** 本议事规则由业主大会会议解释。如本议事规则与现行法律、法规、规章有相抵触的条款，则该条款无效，但不影响其他条款的效力。

[\*\*\*\*小区名称]

[日期]

附件3

**泉州市 县（市、区） 小区管理规约**

**（参考文本）**

第一章 总则

**第一条** 为维护本小区内全体业主和物业使用人的合法权益，保障物业的安全与合理使用，维护公共秩序，创造良好的生活环境，根据物业相关法律法规和政策规定，结合本小区实际情况，制定本管理规约。

**第二条** 本管理规约对本小区内全体业主和物业使用人具有约束力。业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同中涉及业主共同利益的约定，应与本管理规约一致。

**第三条** 业主、物业使用人在物业使用中，应遵守物业使用的相关规定，如装饰装修、车辆停放、垃圾投放、宠物饲养等管理制度和约定，不得从事法律、法规、规章和规范性文件中规定的禁止性行为。

第二章 物业基本情况

**第四条** 小区的基本情况:

（一）小区名称：[具体名称]；

（二）坐落位置：[详细地址]；

（三）物业类型：[如住宅、商业等]；

（四）四至：

东至： ；南至： ；

西至： ；北至： 。

（五）规模：

总占地面积 平方米，物业总建筑面积 平方米；

（六）物业服务用房（含业主大会、业主委员会办公用房）建筑面积 平方米，其中：物业服务办公用房建筑面积为 平方米，坐落于 ；业主大会及业主委员会办公地点： 。

**第五条** 根据法律法规的规定和商品房买卖合同的约定，以下部位和设施设备属建设单位所有：

（一） ；

（二） 。

建设单位在行使以上部位和设施设备的所有权时，不得影响其他业主正常使用物业，不得侵害其他业主的正当权益。

**第六条** 根据有关法律法规和物业买卖合同，业主享有以下共用部位、共用设施设备:

（一）单幢建筑物内全体业主共有的共用部位，包括该幢建筑物的承重结构、主体结构、公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、户外墙面、屋面等；

（二）单幢建筑物内全体业主共用的设施设备，包括该幢建筑物内的给排水管道、落水管、水箱、水泵、电梯、冷暖设施、照明设施、消防设施、避雷设施、通讯设施等；

（三）物业服务区域内全体业主的共用部位和共用设施设备，包括围墙、池井、照明设施、共用设施设备用房、物业服务用房、室内架空层活动区域、室外道路及绿地等。

（四）其他事项： 。

第三章 业主的权利和义务

**第七条** 业主享有以下权利：

（一）依法享有对其专有部分占有、使用、收益和处分的权利，但不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

（二）对本小区共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；

（三）有权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；

（四）有权参加业主大会会议，并行使投票权；

（五）有权选举业主委员会成员，并享有被选举权；

（六）对本小区的物业管理服务有权提出意见和建议；

（七）有权监督本小区住宅专项维修资金的管理和使用。

（八）其他事项： 。

**第八条** 业主履行以下义务：

（一）遵守国家法律法规和政策规定，遵守社会公德、职业道德和家庭美德；

（二）遵守本管理规约、业主大会议事规则及物业服务合同的约定；

（三）按时足额交纳物业服务费用、专项维修资金等相关费用；

（四）按照有利于物业使用、安全、整洁以及公平合理、不损害公共利益和他人利益的原则，妥善处理相邻关系；

（五）业主应按规定停放车辆，不得在非指定地点随意停放车辆或充电，不得占用消防通道、绿地等公共区域；

（六）爱护公共环境，保持本小区内的整洁、美观，不得在公共区域堆放杂物、倾倒垃圾、排放污水或其他污染物；

（七）支持和配合物业服务企业和业主委员会的工作，对物业服务企业和业主委员会履行职责的行为进行监督。

（八）其他事项： 。

第四章 物业使用的相关规定

第九条 业主、物业使用人进行房屋装饰装修时，遵守下列规定：

（一）业主或物业使用人在装修房屋前，应向物业服务企业申报登记，并遵守物业服务企业制定的装修管理规定；

（二）业主应按照房屋的设计用途使用房屋，不得擅自改变其用途。如需改变，应当符合法律法规规定，并经有利害关系的业主同意和相关部门审批；

（三）不得在本小区内从事违法违规活动，不得搭建违法建筑，不得擅自占用或损坏物业共用部位、共用设施设备及相关场地，不得擅自移动共用设施设备；

（四）不得擅自扩大承重墙上原有门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体。合理使用水、电、气等共用设施设备，不得擅自拆改；

（五）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共用部位和公共场所；

（六）施工期间应采取有效措施，减轻或避免施工过程中对相邻业主、物业使用人日常生活造成的影响，施工时间:上午（ ） 、下午（ ），其它时段不得施工。因特殊情况需要在规定时间外进行施工的，应事先取得相邻业主、物业使用人的同意，书面告知物业服务企业后实施，并尽可能缩短施工时间。法定节假日不得进行有噪音的施工；

（七）因装饰装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用以及侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任；

（八）其他事项： 。

**第十条** 业主、物业使用人在使用共用部位和共用设施设备时，遵守下列规定：

（一）合理使用物业共用部位和共用设施设备，不得擅自占用或妨碍他人使用。如需临时占用共用部位或共用设施设备，应事先征得物业服务企业（或业主委员会）同意，并在约定的期限内恢复原状；

（二）不得在共用部位、共用设施设备上张贴、涂写、刻画等；

（三）爱护小区内的路灯、健身器材、电梯、门禁系统等共用设施设备，发现损坏应及时告知物业服务企业；

（四）爱护小区环境卫生，不得在公共区域随意丢弃垃圾、杂物；

（五）饲养宠物应遵守有关规定，宠物进入共用部位和相关场地时必须专人看护，携犬出户时，应当有束犬链牵引，携大型犬出户时，还应当为大型犬佩戴嘴套。不得影响环境卫生和其他业主的正常生活。宠物粪便应及时清理；

（六）爱护小区内的花草树木，不得擅自砍伐、移植或践踏；

（七）不得在小区内燃放烟花爆竹等易燃易爆物品，不得在消防通道内堆放物品，保持消防通道畅通；

（八）其他事项： 。

**第十一条** 业主、物业使用人应增强安全防范意识，自觉遵守小区安全管理制度。出门时应关好门窗、水电、燃气等设施。

**第十二条** 发现可疑人员或安全隐患应及时向物业服务企业或相关部门报告。

**第十三条** 业主进行房屋出租的，应当协同承租人（物业使用人）依法办理房屋租赁登记备案手续，同时，按规定将承租人信息报送相关部门，并告知物业服务企业。

第五章 物业服务费用和住宅专项维修资金

**第十四条** 业主应按照物业服务合同约定的收费标准和缴费方式，按时足额交纳物业服务费用；转让物业的，应自觉及时结清物业服务等相关费用；业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务等相关费用的，从其约定，业主依法承担连带责任。

**第十五条** 物业服务费用的计费方式采取包干制或酬金制，具体方式在物业服务合同中约定。如业主逾期未交纳物业服务费用，应按照物业服务合同约定支付违约金。物业服务企业有权依法追讨欠费。

**第十六条** 业主应按照规定交存住宅专项维修资金，专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。

住宅专项维修资金的使用按照国家和地方有关规定执行。

第六章 违约责任

**第十七条** 业主或物业使用人违反本管理规约的，物业服务企业有权予以劝阻、制止，并要求其限期改正。逾期未改正的，物业服务企业可以向有关行政管理部门报告，并可以在物业服务区域内公示违约情况。

**第十八条** 因业主或物业使用人违反本管理规约，导致其他业主或物业使用人人身、财产受到损害的，应当依法承担相应的赔偿责任。

**第十九条** 业主或物业使用人未按时足额交纳物业服务费用、专项维修资金等相关费用的，除应按规定支付违约金外，还可能影响其对物业服务的正常享受，并可能承担相应的法律责任。

第七章 争议解决

**第二十条** 业主之间、业主与物业使用人之间、业主与物业服务企业之间因本管理规约发生争议的，应当通过协商解决；协商不成的，可以向基层人民调解委员会或者乡（镇）人民政府、街道办事处申请调解，也可以依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

**第二十一条** 在争议解决期间，业主和物业使用人应继续履行本管理规约规定的义务，不得以此为由拒绝履行。

第八章 附则

**第二十二条** 本管理规约经业主大会会议审议通过后生效。本管理规约的修改权属于业主大会，修改后的规约应按规定程序重新公布和备案。

**第二十三条** 本管理规约未尽事项，按照国家法律法规和政策规定执行，或由业主大会另行补充规定。

**第二十四条** 本管理规约如有与现行法律、法规、规章、规范性文件相抵触的条款，则该条款无效，但不影响其它条款的效力。

**第二十五条** 本管理规约壹式 [X] 份，业主、物业服务企业、村(居)民委员会各执壹份，报相关主管部门备案 [X] 份。

[业主大会名称（盖章）]

[日期]