江川路街道依申请
信息公开专用章

# 合生城邦四街坊小区业主大会议事规则

## 使 用 说 明

1、本示范文本适用于本市住宅物业管理区域内业主大会议事方式、议事内容、表决程序、表决票认定、业主小组设立、业主委员会组成、任期、换届改选等涉及业主共同利益事项的约定和执行。

2、业主大会议事规则是由全体业主依法共同制定，对全体业主具有普遍约束力的自律性规范；是有效调整业主权利与义务关系的基础性文本。

3、本示范文本中相关条款中留有空白处，供业主大会自行约定或补充约定。业主大会可以根据实际情况对文本条款的内容进行选择、修改，并以业主大会选择、修改的内容为准。

4、业主应当仔细阅读本示范文本的内容，对规则条款及专业用词理解不一致的，可向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）和市、区房屋行政管理部门咨询。

5、非住宅物业管理区域的业主大会议事规则，参照本示范文本制定。

# 合生城邦四街坊小区业主大会议事规则

为了规范 上海市闵行区合生城邦四街坊小区 （小区名称）住宅小区（以下简称本住宅小区）业主大会、业主委员会的运作，维护业主在物业管理活动中的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等 法律法规及相关规定，结合本住宅小区业主自我管理的实际情况，制定本住宅小区业主大会议事规则（以下简称本议事规则）。

本议事规则是对业主大会议事方式、议事内容、表决程序、表决票认定、业主小组设立、业主委员会组成、任期、换届改选等内容进行约定的自律性文件，是业主大会运作的基本准则和依据。

## 第一条 业主大会宗旨

本住宅小区业主大会由本物业管理区域内的全体业主组成，代表和维护本物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益，保障物业的合理、安全使用，维护本物业管理区域内的公共秩序，创建运行安全、整洁有序、文明和谐的居住环境。

## 第二条 业主大会基本情况

一、本住宅小区业主大会名称 上海市闵行区合生城邦四街坊小区业主大会

二、经 闵行 区房屋行政管理部门核定的物业管理区域四至范围：

东至 金平路 ；西至 瑞丽路 ；

南至 凤庆路 ；北至 剑川路 ；

上述范围不包括 凤庆路626号（安宁路幼儿园）、凤庆路516号（地下车库）。

三、本住宅小区建筑面积概况

总建筑面积 255501 平方米（含专有部分总建筑面积 / 平方米）

其中：专有部分住宅建筑面积 183176.1 平方米，套数 1838 套；

专有部分非住宅建筑面积 72324.9 平方米，套数 35 套（包括专有部分办公建筑面积 548.11 平方米，套数 9 套；专有部分商业用房建筑面积 10488.55 平方米，套数 26 套；专有部分其他类型物业建筑面积 / 平方米，套数 / 套。）

专有部分地下机动车车位建筑面积 / 平方米，车位数 / 个。

四、业主委员会用房的地址 金平路788弄188号102室

## 第三条 业主委员会职责

业主大会会议依法选举产生业主委员会，业主委员会负责执行业主大会依法作出的决定，依法履行业主大会赋予的职责。

业主委员会日常运作专项规约详见本议事规则附件。

## 第四条 业主大会议事内容

本住宅小区业主大会依法共同决定《中华人民共和国民法典》第278条的事项：

（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委员；

（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）改变共用部分的用途或者利用共用部分从事经营活动；

（九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

其中第（九）项在本住宅小区包括但不限于以下事项：

1、审查物业服务企业在本住宅小区实施的年度工作报告；

2、审查业主委员会的年度工作报告；

3、调整物业服务事项、物业费标准、停车位租赁费标准；

4、委托第三方机构或者聘请专职工作人员承担的服务事项和相关费用；

5、决定业主大会民事诉讼事宜；

6、撤销业主委员会、业主小组不当决定；

7、新增或更新便民服务设施；

8、/；

9、/。

前款约定的事项依法应当取得行政许可或者备案的，业主大会作出的决定自行政机关作出行政许可或予以备案后方可实施。

除前款约定的第(六)(七)(八)项以外，本住宅小区第(九)项中的第/、/、/项事项也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。

## 第五条 定期和临时业主大会会议

业主大会会议分为定期会议和临时会议。

一、本住宅小区业主大会定期会议每年召开 1 次，定期会议召开的时间为 每年第一季度 。

二、本住宅小区有下列情形之一的，应当召开业主大会临时会议：

(一)业主委员会依法决定的；

(二)经20%以上业主有效提议的；

(三)/；

(四)业主委员会委员人数不足半数的；

(五)业主委员会连续六个月未开展工作的；

(六)业主委员会、业主小组作出的决定严重违反法律、法规的；

(七)/；

(八)/；

(九)/；

(十)/；

属前款第(二)项情形的，应符合下列条件：有明确发起人；书面提议事项明确且材料属实，属于业主大会议事范围；随附提议人不动产权属证书和身份证 复印件。业主委员会应当在收到提议之日起30日内对是否召开业主大会会

议作出决定，并在本住宅小区公告栏、物业管理区域内书面公告。业主委员会认为有必要的，可以对签名、书面材料的真实性和有效性等进行核实；决定不召开的，应说明事实、理由和依据；逾期未作出决定的，视作提议有效。业主委员会应当在作出召开业主大会会议决定之日起15日内，就提议事项启动召开业主大会会议表决的程序。

属前款第(四)项情形以及本住宅小区业主委员会委员全体辞职的，本住宅小区全体业主同意：直接启动换届改选程序。由本住宅小区所在的乡镇人民政府/街道办事处(以下简称属地街镇)组建业主委员会换届改选小组，业主委员会换届改选小组应当自成立之日起90日内召开业主大会，选举产生新一届业主委员会。在新一届业主委员会选举产生之前，本住宅小区全体业主授权居委会在属地街镇的指导和监督下，代行本住宅小区业主委员会的职责；

属前款第(五)项情形的，经属地街镇或相关行政管理部门督促改正，逾期不整改的，直接启动换届改选程序；

属前款第(六)项情形的，经属地街镇或相关行政管理部门督促改正，逾期不整改的，直接启动换届改选程序；

属前款第(__)项情形的，_____/_____；

属前款第(__)项情形的，_____/_____。

## 第六条 业主大会会议形式

业主大会会议可以采取书面征求意见、电子投票或者集体讨论等形式。业主大会会议形式由业主委员会在召开业主大会会议前确定。

一、书面征求意见形式

本住宅小区业主大会会议选择以下第__一__、__二__、__/__种书面征求意见方式：

(一)在本住宅小区__居委会__、__/__、__/__设投票箱，由业主自行或者委托代理人，将业主意见投入投票箱内，经业主委员会统计汇总，公布表决结果；

(二)由业主委员会组织有关人员发送表决票、回收业主意见，经业主委员会统计汇总，公布表决结果；

（三）_____/_____。

**二、 电子投票形式**

本住宅小区业主大会会议选择以下第__一__种电子投票方式：

（一）经业主委员会通过实名认证建立的本住宅小区投票软件等线上方式表决，具体情况如下_____/_____，在此基础上统计汇总，公布表决结果；

（二） 经业主委员会通过实名认证建立的本住宅小区_____/_____表决，具体情况如下_____/_____，在此基础上统计汇总，公布表决结果；

（三） _____/_____。

**三、集体讨论形式**

本住宅小区业主大会会议选择以下第__二__种集体讨论方式

（一）以_____/_____（自然幢/门牌幢/楼层）为单位成立业主小组。业主小组由该_____/_____（自然幢/门牌幢/楼层）的全体业主组成，并推选1名业主代表。未经业主小组同意，业主代表不得委托代理人代表本业主小组参加业主大会会议。

业主代表应当在参加业主大会会议3日前，就业主大会拟讨论的事项以表决票形式书面征求该业主小组全体业主的意见，并在业主大会会议上如实反映。

（二） 由全体业主（按户为单位派1名代表）参加业主大会会议_____。

**四、线下与线上相结合形式**

本住宅小区业主大会会议选择线上参与表决与线下参与表决相结合的第__一__种方式：

（一） 前款第一项书面征求意见形式（即线下参与表决）与第二项电子投票形式（即线上参与表决）相结合的方式，具体是_____/_____；详细形式可以在每次业主大会会前公告中明示；

（二） 前款第三项集体讨论形式（即线下参与表决）与第二项电子投票形式（即线上参与表决）相结合的方式，具体是_____/_____；详细形式可以在每次业主大会会前公告中明示。

本住宅小区对“委托代理人”做如下约定：

1、业主是自然人的，应书面委托本住宅小区内的其他业主或者 居委会工作人员 作为其代理人签收表决票、参加业主大会会议；代理人应持业主书面委托书，并依据业主对所议事项的意见进行投票表决。本住宅小区每名代理人接受委托的业主人数上限是 5-10 人/户上限。

2、业主是法人或其他组织的，应书面委托代理人代表法人或其他组织参加业主大会会议。

## 第七条 表决票送达方式

本住宅小区全体业主同意以下第 一 、 二 、 三 种方式均作为表决票已送达：

一、业主本人当面领取，或专人送达，交由业主签收；

二、按照本住宅小区管理规约“业主提供通讯联系方式的义务”的约定发送表决票。具体如下(若下述示范条款被依法修改，以依法通过的新条款为准)：

*业主应当向本住宅小区业主委员会提供联系地址、通讯方式；发生变更的，及时向业主委员会提供新的联系地址、通讯方式，便于表决票等相关资料的送达。因业主不提供或未及时提供新的联系地址、通讯方式的，物业管理活动中相关资料按照原预留的联系地址、通讯方式送达或投至本住宅小区该户业主信报箱、房屋内，上述方式均为有效送达方式。*

三、本住宅小区有效送达的方式，具体如下 经业主委员会通过实名认证建立的本住宅小区投票软件等线上送达的方式。

四、本住宅小区 / 有效送达的方式，具体如下 / 。

五、 / 。

业主委员会应在投票截止时的 7 日(不少于7日)前完成表决票的送达，并以书面形式在 公告栏或宣传栏 (公告栏、宣传栏、临时公告牌、门牌幢内)向本住宅小区业主公告非当面签收的表决票送达情况。

## 第八条 表决票认定规则

本住宅小区全体业主同意采用以下第 一 种表决票认定规则：

一、已有效送达的表决票，业主在约定的时间内未按照本规约第六条业主大会会议形式的约定通过线上或者线下表示意见的，视为参与表决，同时按下列第二种约定方式处理：

（一）视为不同意；但在差额选举业主委员会委员、差额选择物业服务企业选聘方案以及差额选择_____/_____等表决事项该表决票视为废票。

（二）视为同意已表示意见的多数票意见。

（三）视为弃权。

二、已有效送达的表决票，业主在约定的时间内未按照本规约第六条业主大会会议形式的约定通过线上或者线下表示意见的，视为未参与表决。

## 第九条 业主大会会议召开的程序

本住宅小区业主大会会议按下列程序召开：

一、业主大会会议前的准备

业主委员会做好开会前的准备工作。根据业主委员会决定，拟定并公示草案（每次草案公示期不少于 7 日）、公告方案、制作表决票；

二、发布召开业主大会会议的会前公告

业主大会会议投票截止时的15日前，由业主委员会将业主大会会议的时间、地点、议事内容以书面形式在公告栏或宣传栏（公告栏、宣传栏、临时公告牌、门牌幢内）向本住宅小区业主公告，同时邀请属地街镇和居委会派员参加；

三、按照本议事规则第七条约定的方式送达表决票

四、按照本议事规则第八条约定的方式认定表决票

五、统计表决票

业主委员会按业主大会会议的会前公告明示的时间和地点进行意见汇总或者票数统计；

六 、发布业主大会决议的公告

业主委员会根据表决票统计结果形成业主大会决议，并以书面形式在公告栏或宣传栏（公告栏、宣传栏、临时公告牌、门牌幢内）向本住宅

小区业主公告，接受业主的查询和监督。

业主委员会应当做好业主大会会议书面记录并存档。

## 第十条 依法形成决议的事项再次提议表决的限制

本住宅小区业主大会已经依法作出决定的事项，在 6 个月(建议不少于6个月)内不得以同一表决事项再提议召开业主大会会议进行表决。

## 第十一条 业主大会与相关单位的关系

本住宅小区业主大会、业主委员会接受属地街镇、区房屋行政管理部门、居民区党组织、居委会和相关行政管理部门的指导，依法履行职责，规范运作。

本住宅小区业主大会、业主委员会积极配合公安机关、消防机关、特种设备监督管理等部门，与居委会相互协作，共同做好本住宅小区安全防范等相关工作。

本住宅小区业主大会、业主委员会积极配合居委会依法履行自治管理职责，支持居委会开展工作，并接受其指导和监督。

本住宅小区业主大会、业主委员会在日常运作中的矛盾纠纷，可以提交居委会设立的人民调解委员会协调解决。

## 第十二条 生效

本议事规则经业主大会决议依法通过。本议事规则自 2024 年 6 月 20 日业主大会会议讨论通过之日起生效。

本议事规则未尽事项由业主大会依法补充，补充条款为本议事规则的组成部分。

## 第十三条 本议事规则中有关专业用语的含义

一、属地街镇，是指本住宅小区所在地的街道办事处、乡(镇)人民政府。

二、居民区党组织，是指本住宅小区所在地的居民区党支部、党小组。

三、居委会，是指本住宅小区所在地的居(村)民委员会。

四、日，是指自然日。

附件

# 业主委员会日常运作专项规约

**第一条 业主委员会职责**

本住宅小区业主委员会除履行《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等法律法规规定的职责外，还应同时履行下列职责：

（一）修改完善《业主大会议事规则》《管理规约》《专项维修资金管理规约》等适合本住宅小区的各项规则、规约、制度的方案；

（二）拟订委托第三方机构或者聘请专职工作人员承担的服务事项和相关费用的方案；

（三）拟订物业服务内容和标准、收费标准、计费方式、选聘物业服务企业的方案；

（四）拟订物业共用部分的使用、改建、重建的方案；

（五）拟订改变共用部分用途的方案；

（六）拟订利用共用部分从事广告、商业推广等经营性活动方案；

（七）按规定提供专项维修资金、公共收益收支情况以及业主委员会工作经费的年度财务审计、换届财务审计的审计资料；对属地街镇、居委会提出的问题积极整改落实；

（八）拟订本住宅小区内涉及业主共同利益的其他重大事项解决方案；

（九）督促业主履行义务，处理违反管理规约的行为；

（十）_____/_____；

（十一）_____/_____。

采取酬金制物业服务计费方式的，本住宅小区业主委员会还应同时履行下列职责：

（十二）确认年度物业服务资金预算；

（十三）拟订年度物业服务资金预算外项目的方案；

（十四）_____/_____。

采取自行管理物业的，本住宅小区业主委员会还应同时履行下列职责：

（十五）本住宅小区业主委员会是自行管理机构的，自行管理的内容、标准、费用、期限以及其他自行管理事项是_____/_____。

（十六）对_____/_____（自行管理执行机构名称）的执行情况进行监督和协助，主要是_____/_____。

本住宅小区业主委员会自觉接受业主大会和业主的监督，应当主动接受属地街镇和居委会的指导和监督，每季度__1__次定期向居民区党组织报告工作。

**第二条 业主委员会组成和任期**

本住宅小区业主委员会设委员__5__名，其中主任1名，副主任__1__名；主任、副主任由业主委员会委员推选产生。主任或副主任辞去职务或资格终止的由业主委员会委员推选其他委员担任。业主是法人或其他组织的，应书面委托代理人代表法人或其他组织参加业主委员会。

本住宅小区业主委员会每届任期__5__年（不超过5年）。

本住宅小区业主委员会__委托__（委托/不委托）第三方机构、__聘请__（聘请/不聘请）专职秘书。对第三方机构、专职秘书的委托或聘用要求、委托或聘用时间、费用支付渠道等，具体如下_____/_____。

业主委员会主任、副主任、其他委员应当依法履行业主大会、业主委员会的决定，因拒不履行决定造成损失的，由责任人承担。拒不配合换届改选工作的，后续3届不得担任业委会委员。

**第三条 业主委员会委员资格终止**

一、有下列情形之一的，业主委员会委员资格自然终止：

（一）已不再是本住宅小区业主的；

（二）以书面形式向业主委员会提出辞职的设30天冷静期；

其中，业主委员会委员提出书面辞职的，业主委员会应将委员辞职情况及时在本住宅小区内公告；

因业主委员会委员全体以书面形式向居委会提出辞职或因自然终止导致业委会委员人数不足1/2的，在新一届业主委员会选举产生之前，本住宅小区全体业主授权：由居委会在属地街镇的指导和监督下，代行本住宅小区业主委员会的职责。

二、有下列情形之一的，经业主大会会议依法增补新的业主委员会委员后其委员资格终止：

（一）本人、配偶及直系亲属在本住宅小区服务的物业服务企业任职的；

（二）在本住宅小区内有损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、违法出租房屋等情形之一且未改正的；

（三）因健康等原因无法履行职责且未提出辞职的；

（四）拒不召集业主委员会会议的；

（五）一年内累计缺席业主委员会会议总次数一半以上的；

（六）违反该委员书面承诺的；

（七）其他不得担任本住宅小区业主委员会委员的情形：

1、拒不执行业主大会、业主委员会决定的；

2、/；

3、/。

**第四条 日常会议制度**

本住宅小区业主委员会会议应当按下列规则召开：

（一）每1月召开一次例会；经1/3 以上业主委员会委员提议或者业主委员会主任认为有必要的，应当及时召开业主委员会临时会议；

（二）会议由主任负责召集，主任因故不能召集的，由副主任负责召集。主任、副主任均因故不能召集的，由1/3以上委员联合召集，或按《上海市住宅物业管理规定》的相关规定召集；

（三）委员因故不能参加会议的，应当提前1日向业主委员会召集人作出说明；

（四）会议召集人应当提前7日将会议通知及有关材料送达每位委员；遇紧急维修情况，会议召集人应自收到紧急维修方案的7日内召集委员，会议通知及有关材料可以通过书面送达每位委员；

（五）会议应当有全体委员过半数出席，作出决定应当经全体委员过半数同意；

（六）做好会议书面记录，由出席会议的委员签字后存档。

业主委员会做出的决定，应当以书面形式向全体业主公告，并抄告居民区党组织、居委会。

**第五条 印章管理制度**

本住宅小区业主委员会应当建立印章管理制度。业主大会印章、业主大会财务专用章、业主委员会印章、正副主任预留印鉴章均为本住宅小区业主大会公章

分别由 委员 ，委员 ，委员 ，正副主任 保管，并实行使用登记和存档保管制度。

根据本住宅小区的规则规约，经业主大会依法授权或业主大会表决通过后，业主大会印章、业主大会财务专用章的印章保管人方可盖章；经业主委员会表决通过后，业主委员会印章的印章保管人方可盖章。

本住宅小区所有印章使用均不得超越业主大会、业主委员会职责范围。

**第六条 定期接待制度**

本住宅小区业主委员会接待业主采取以下方式 一 (可多选)：

(一) 现场接待 (物业服务中心，每月15号、30号)

(二) 电话接待 /

(三) 业主联系箱 /

(四) 电子邮件 /

(五) 其他方式 /

业主委员会专门设置业主意见登记簿，由接待委员进行书面记录和登记。能够当即回复的问题，当即回复；不能当即回复的问题，在 7 日后回复。

**第七条 信息公开制度**

本住宅小区业主委员会对下列事项应当在 3 日内(不超过3日)向业主公示或公告：

(一)业主委员会决定；

(二)业主大会决议；

(三)业主委员会委员资格终止、变更情况；

(四) /；

(五) /。

**第八条 业务学习制度**

本住宅小区业主委员会委员应当加强相关法律法规及业务知识学习，参加相关部门组织的业务培训，不断提高依法履职的能力。具体制度如下 / 。

**第九条 资料管理制度**

本住宅小区业主委员会应当建立资料管理制度。

业主大会、业主委员会资料，由业主委员会指定专人保管。具体制度如下

/ 。

**第十条 定期报告制度**

本住宅小区业主委员会应当定期向居民区党组织、居委会报告工作。在选聘物业服务企业、改造共用设施设备或相关场地、动用超过 5 万元的大额专项维修资金、分配或动用全体公共收益、 / 等涉及业主在物业管理活动中重大事项动议前，业主委员会应主动向居民区党组织、居委会报告并以书面形式向属地街镇报备，接受指导监督。

**第十一条 启动换届程序**

业主委员会任期届满前五个月，应当书面报告属地街镇，并积极配合做好换届改选工作，按法规规定提交换届审计申请。

本住宅小区全体业主自觉接受属地街镇、区房屋行政管理部门、居民区党组织、居委会和相关行政管理部门的指导，依法有序开展业主委员会换届改选工作。

通过业主填写自荐表或推荐表或居民区党组织推荐等方式产生业主委员会委员候选人推荐名单，由换届改选小组组织召开座谈会听取业主意见，会同属地街镇相关部门择优确定业主委员会委员候选人名单。

**第十二条 资料和财物移交**

本住宅小区业主委员会应当自换届改选小组成立之日起10日内，将其保管的有关财务凭证、业主清册、会议纪要等档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交属地街镇保管。业主大会、业主委员会依法需要使用上述物品的，属地街镇应当及时提供。

业主委员会委员资格终止的，应当自终止之日起10日内将其保管的档案资料、印章以及其他属于业主大会所有的财物移交给业主委员会。

业主委员会、业主委员会委员拒不履行移交义务的，新一届业主委员会可以请求属地街镇督促移交。

**第十三条业主委员会活动经费**

详见本住宅小区《管理规约》中的《公共收益用途分配和使用专项规约》。

**第十四条补充条款**

业主委员会日常运作专项规约第六条具体内容由业委会会议决定，决定作出以后 7 日内(不超过7日)向业主公示或公告。