福州市仓山区天鹅湾小区

业主大会议事规则

（草案）

使用说明

1．本示范文本适用于本省住宅物业服务区域内业主大会议事方式、业主代表、议事内容、表决程序、表决票认定、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后有空白行（空白项），供业主大会自行补充约定。业主大会可根据物业服务区域的具体情况对本示范文本的条款内容进行选择、修改，其中法律法规和物业管理主管部门已有明确规定的条款内容应当予以保留。

业主大会议事规则（草案）内容与示范文本内容不一致的，应当在提请业主大会表决前以醒目方式将不一致的内容进行公示和说明。

4．业主委员会应当持业主大会通过的议事规则向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）备案并抄送属地物业管理主管部门。备案的业主大会议事规则内容与示范文本内容不一致的，业主委员会应当在备案时作出书面说明。

5．业主大会议事规则通过业主大会表决并备案后，业主委员会应当在物业服务区域醒目位置和通过互联网方式进行公示并存档。

6．物业的所有权发生变更时，业主大会议事规则的效力及于物业新的继受人。

7．非住宅物业服务区域业主大会议事规则，参照本示范文本制定。

8．本示范文本由福建省住房和城乡建设厅负责解释。

业主大会议事规则

第一章　总则

第一条　为维护本物业服务区域全体业主的合法权益，规范业主大会、业主委员会的运作，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《福建省物业管理条例》等相关法律法规的规定，结合本住宅小区业主自我管理的实际情况，特制定本业主大会议事规则（以下简称本规则）。

第二条　本规则是记载业主对业主大会议事方式、表决程序、业主委员会的组成和成员任期等内容进行约定的自律性文件，是本物业服务区域内全体业主意志的集中体现，是业主大会和业主委员会运作的基本准则和依据。

第三条　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。

（一）业主大会名称：福州市仓山区天鹅湾小区业主委员会　；

（二）经福州市仓山 区（县、市）物业管理主管部门核定的物业服务区域四至范围：东至刘宅路；西至建新南路；南至浦上大道 ；北至凤岗路 ；

（三）本物业服务区域建筑面积概况：

总建筑面积 303064.6 平方米（含专有部分总建筑面积 288024.86 平方米）；

其中：

1．专有部分住宅建筑面积 259548.33 平方米，套数 2363 套、户数 2335 户.

2．专有部分非住宅建筑面积 7015.07 平方米，套数 3 套、户数 2 户（包括专有部分办公建筑面积 \ 平方米，套数 \ 套；专有部分商业用房建筑面积 3801.51 平方米，套数 2 套；专有部分其他类型物业建筑面积 3213.56 平方米，套数 1 套）；

3．专有部分地下机动车车位专有面积 21461.46 平方米，车位数 907 个、户数 257 户。

（四）业主委员会用房地址：天鹅湾小区 29 号楼背后 1 层 ；

（五）物业服务用房地址：天鹅湾小区 10 号楼　。

第四条　业主大会、业主委员会在街道办事处（乡镇人民政府）以及社区（村）党组织的领导下依法依规开展物业管理活动，接受物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）以及居（村）民委员会的指导和监督，积极配合居（村）民委员会共

同做好社区建设和治理相关工作；不得作出与物业管理无关的决定、不得从事与物业管理无关的活动。

第五条 业主大会由本物业服务区域内的全体业主组成，代表和维护本物业服务区域内全体业主在物业管理中的合法权益，依法、依本物业服务区域管理规约和本规则约定履行相应的职责，不得作出侵害业主权益的决定。

业主大会成立及业主委员会选举产生之日起三十日内由业主委员会将规定的材料送街道办事处（乡镇人民政府）备案，并依法刻制业主委员会印章。

第六条 本物业服务区域设业主监事会，成员人数为 三 人。

业主监事会资格条件、选举备案、运行换届等事项参照本规则中相关业主委员会规定执行。

业主监事会履行下列职责：

1．对违反物业管理法律、法规、管理规约、业主大会议事规则、业主大会决定的业主委员会委员、执行秘书提出罢免或者辞退的建议；

2．对业主委员会及其委员侵害全体业主共同利益的行为，要求予以纠正；

3．对业主委员会的履职情况向业主大会提出监督建议；

4．参加业主委员会会议，提出意见、建议、质询；

5．定期审查业主委员会的工作报告及年度工作计划、查阅业主大会和业主委员会财务账簿及其他会计资料；

6．定期向业主大会报告履职情况；

7．_____。

业主监事会履行职责时，业主委员会应当予以配合。业主委员会对业主监事会书面提出的质询、意见或者建议、提案应予以记录，经会议讨论后决定是否采纳并作出书面回复。

第二章 业主大会

第七条 业主大会由本物业服务区域内的全体业主组成，自全体业主首次业主大会召开之日起成立。自全体业主首次表决通过本物业服务区域管理规约和本规则之日起运作。业主委员会自业主大会表决通过业主委员会委员选举之日起成立，向属地物业管理主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）备案。

业主大会拥有本物业服务区域公共事务的最高议事权和最高决策权。

第八条 除法律以及本议事规则另有规定外，下列事项由业主大会会议作出决定：

（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、解聘和续聘物业服务企业或者其他管理人；

（五）管理和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）确定或者变更物业服务事项、服务标准和收费方案；

（十）制定共有部分经营收益等共有资金使用与管理办法；

（十一）改变或者撤销业主委员会作出的与业主大会决定相抵触的决定；

（十二）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

其中第（十二）项包括但不限于以下事项：

1．审查物业服务企业年度工作报告；

2．审查业主委员会年度工作报告；

3．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；

4．决定业主大会民事诉讼事宜；

5．其他_____事项。

第九条 业主大会共同决定的事项，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。决定本办法第八条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；决定本办法第八条其他事项，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。

第十条 专有部分面积、业主人数按照下列规定确定：

（一）专有部分面积按照房屋产权证、不动产权证书或者其他能证明其权属的合法有效文件记载的面积计算，建筑物专有部分总面积按照业主专有部分面积之和计算；

（二）业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。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，按照一人计算；

（三）车位、摊位等特定空间（□计入/☑不计入）确定业主投票权数的专有部分面积。

第十一条 业主大会会议分为定期会议和临时会议，由业主委员会组织召开。定期会议每年召开__一__次，召开时间每年第一季度或按实际情况。

业主委员会应于定期会议召开十五日前将会议议题及会议具体内容、时间、地点、召开方式等予以公示，并邀请所在地居（村）民委员会派代表列席会议。业主大会会议不得对已公示会议议题以外的议题进行表决。

业主大会定期会议可以审议以下内容：

（一）上一年度物业管理报告、业主委员会和业主监事会工作报告、业主公共收益收支报告；

（二）下一年度业主大会年度计划和预算方案；

（三）物业管理的其他事项。

第十二条 有下列情形之一的，业主委员会应当自书面提议之日起三十日内组织召开业主大会临时会议：

（一）经专有部分占建筑物总面积20%以上业主提议的；

（二）经业主人数占比20%以上业主提议的；

（三）经业委会过半数委员提议召开的；

（四）发生重大安全事故或者紧急情况需要业主大会决定；

（五）本规则或者管理规约规定的其他情况。

业主联名提议召开业主大会临时会议的，业主委员会应当核实业主的书面提议资料，提议资料应当包括会议议题、业主本人的签名、联系电话、房号、投票权数。业主提议的会议议题涉及罢免业主委员会委员、缩减业主委员会授权、改变和撤销业主委员会决定等与业主委员会及其成员有直接利害关系的，由居（村）民委员会代为核实业主书面提议资料。

业主联名提议不符合召开业主大会临时会议情形的，业主委员会应当在收到

提议之日起三十日内说明事实、理由和依据，并在物业服务区域内公告。

除发生重大安全事故或者紧急情况需要临时召开业主大会会议外，业主委员会应当在会议召开前十五日将会议议题及会议具体内容、时间、地点、召开方式等在物业服务区域内醒目位置予以公示，并书面告知居（村）民委员会。

第十三条 业主大会会议可采用集体讨论、书面形式，也可通过电子信息技术方式召开。

采用集体讨论形式议事的，本业主大会选择以下第（☑（一）/☐（二））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。

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）推荐或者所在（☐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示__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。

业主代表自公示期满无异议的即当选。每届任期与业主委员会任期相同，无论何时选出业主代表，其任期均与业委会同时到期。任期内，若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。

第十四条 鉴于本小区的实际情况，各业主同意，属于以下情形之一的，均作为表决票/书面意见表已发放并送达：

（一）业主本人当面领取并签收；

（二）业主本人因客观原因未能当面领取，可由专人送达交由业主住所内的其他成年亲属人员或实际使用人签收；

（三）按照业主预留在业主委员会、物业服务企业或者业主在管理规约（临时管理规约）、物业服务合同（前期物业服务合同）确认的联系地址、通信方式发送中国邮政快递。

（四）按照业主预留在业主委员会、物业服务企业或者在管理规约（临时管理规约）、物业服务合同（前期物业服务合同）确认的手机、网络等通讯信息，采取发送手机信息、电子邮件、微信、钉钉等各种可追溯证据的方式；

（五）本物业服务区域业主微信群（楼栋群）、微信公众号 为有效送达方式，具体如下：

1、业委会将业主大会公告以及表决票及其附件已完整发送到业主微信群。并@所有人或置顶或者群公告形式提示的，视为已送达本业主微信群全部业主；

2、业委会将业主大会公告以及表决票及其附件通过本小区业委会或业主大会公众号完整发布的，视为已送达关注本公众号的全部业主。

（六）使用本市物业管理主管部门建立的业主议事等电子平台的；

（七）其他有效送达的方式，具体如下：按照民事诉讼法认可的方式送达的。

业主应向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，便于在决票等相关资料的送达。因业主不提供或者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、通讯方式送达或者投至该业主预留的信报箱、房屋内，上述方式均为有效送达方式；

第十五条 本物业服务区域全体业主同意采用以下第（□ （一）/（☑（二））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七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，同时按下列约定方式处理：

1．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；

2．视为同意并计入已表示意见的多数票意见；

3．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七条业主

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。

第十六条 本物业服务区域业主大会会议按下列程序召开：

（一）召开业主大会会议前七日，由业主委员会书面邀请物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）和居（村）民委员会指导监督，并听取意见和建议；

（二）会议筹备。业主委员会负责会议的前期准备工作，起草会议提案和议案，并在物业服务区域醒目位置公告征集修改建议，公告期不少于七日；

（三）意见反馈。业主委员会综合征集到的书面建议，向提议业主书面反馈采纳或者不采纳建议的理由；

（四）发布公告。业主委员会完成议题征集和调整修改后，将业主大会公告送达全体业主，同时在物业服务区域的醒目位置公告，送达和公告的内容应包括会议召开及表决方式、召开时间、召开地点、会议议题、表决票回收起止日期等，公告期不少于十五日；

（五）表决票送达。业主委员会负责组织人员送达会议表决票。

（六）表决形式。

1．业主大会会议采用书面表决形式的，表决采用纸质表决票；

2．业主大会会议使用本市住房城乡建设部门建立的业主议事电子平台，遵照平台规则及相关要求；

3．_____。

（七）表决票回收。

业主委员会在发布业主大会会议公告时载明回收选票的具体方式和要求：

1．设投票箱：在物业服务区域内对公众公开的场所设置固定投票箱，具体位置为 以每次业主大会公告为准 ，由业主将表决票投入投票箱内，投票箱现场至少有一名成员是热心业主或业主小组推选的代表或者业主监事；投票持续期间，投票箱应当在每日投票活动结束后由全体监票人员签名，并加盖居（村）民委员会、业委会印章封存至居（村）民委员会办公场所；

2．专人回收：由业主委员会组织人员回收，回收人员至少有一名热心业主或业主小组推选的代表或者业主监事参与；回收的选票应当参照第一点规定投入投票箱内；

3．邮寄挂号信、快递（以邮寄挂号信或者快递投票的，应在表决票中附业主本人身份证复印件）；

4．福州市智慧物业服务平台

（八）公示业主大会会议情况。投票活动结束后业主委员会应当在 2 日内在业主能参与见证的场所完成投票结果统计，并将表决事项、表决结果、参与表决和未参与表决业主的房号及其专有部分面积、委托表决的委托人和代理人房号、表决意见等情况进行公示，公示期不少于十五日。

公示期内，业主对表决结果有异议的，可以自己或者委托他人凭有效证明材料查询本人投票信息。业主有证据证明公示的表决意见表决票涉嫌伪造、篡改，或者不是业主真实表达意见的，可以要求业主委员会补正表决清单。

业主在收到业主委员会有效送达的关于业主大会表决事项征询函后，应按征询函的要求行使表决权利；事项经业主大会表决通过后，业主或者物业使用人不得以放弃权利为由不履行义务。如未按征询函的要求行使确认或者否定权利的，视为参与表决，同意相关资料中描述的事实和义务，但征询函应详尽告知表决事项的具体情况、权利义务和表决责任后果；

（九）公告业主大会会议决议。前项公示期满后，业主委员会完成表决清单补正和表决结果统计后，应当公告业主大会决议，决议应当加盖业主委员会印章并书面告知居（村）民委员会；

（十）资料归档。业主委员会应做好业主大会会议书面记录；业主大会会议决定的议事文件由业主委员会发布或者签署，加盖业主委员会印章后存档。

第十七条 本物业服务区域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。

第三章 业主委员会

第十八条 业委会履行下列职责：

（一）执行业主大会的决定；

（二）召集业主大会会议，向业主大会报告物业服务实施情况、业主委员会履职情况等工作；

（三）拟订物业服务企业选聘、续聘、解聘方案，按照业主大会会议表决通过的选聘方案选聘、续聘、解聘物业服务企业；

（四）代表业主与业主大会选聘、续聘的物业服务企业签订物业服务合同，与接管的物业服务企业办理承接查验交接，与退出的物业服务企业办理交接清算。

（五）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同，调解业主之间、业主与物业服务企业之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（六）督促业主遵守法律法规、议事规则、管理规约和业主大会决议，对业主违规违约行为进行劝阻、制止；

（七）督促业主缴纳物业费及其他相关费用；

（八）组织和监督住宅专项维修资金的筹集和使用；

（九）提出业主共有部分经营管理方案以及经营收益的管理、分配与使用方案；

（十）在物业服务区域内配合有关主管部门开展执法工作；

（十一）制作和保管会议记录、共有部分的档案、会计凭证和账簿、财务报表等有关文件；

（十二）配合、支持街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会依法履行职责，在街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会的监督、指导下参与社区治理工作；

（十三）根据业主大会决定、业委会工作需要，聘请业主大会会务服务、专职秘书、财务人员、法律顾问；

（十四）法律法规规定或者业主大会赋予的其他职责；

（十五）_____。

第十九条 业主委员会委员、候补委员由物业服务区域内的业主担任，并应当符合下列条件：

（一）具有完全民事行为能力；

（二）遵守国家有关法律、法规；

（三）遵守业主大会议事规则、管理规约、物业服务合同，按时足额缴纳物业费和专项维修资金等费用；

（四）具有一定的组织能力和必要的工作时间，热心公益事业，责任心强，公正廉洁；

（五）住宅业主须在本物业服务区域内实际居住；

其中，符合条件的小区，业主委员会委员中共党员的比例应当不低于50%。

第二十条 鼓励和支持业主中的以下人员积极参选业主委员会，并优先成为业主委员会委员、业主委员会主任、副主任、业主代表：

（一）中共党员；

（二）党代表、人大代表、政协委员；

（三）社区“两委”班子成员、网格党支部书记、党小组长；

（四）具备财务、法律、工程、环境等专业专长或者职业资格证书的人员；

（五）街道办事处（乡镇人民政府）或者居（村）民委员会推荐的人员。

第二十一条 有以下行为的业主，不能担任业主委员会委员：

（一）刑罚尚未执行完毕或者处于缓刑、假释考验期间；

（二）本人、配偶及其直系亲属在本物业服务区域内服务的物业服务企业任职；

（三）本人、配偶及其直系亲属是本物业服务区域内服务的物业服务企业的出资人；

（四）有损坏房屋承重结构、违章搭建、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且未改正；

（五）被列为失信被执行人；

（六）业主大会依法决定不得担任业主委员会委员的其他情形；

第二十二条 业主委员会由 7 名委员组成（当选委员人数不足但人数超过五人的，则由选举实际产生的单数人员组成），其中主任一名、副主任 2 名。主任、副主任由居（村）民委员会、街道办事处（乡镇人民政府）组织首次业主委员会会议在当选委员中推选产生，并优先由当选的中共党员担任。

业主委员会每届任期为 五 年（不超过五年），连选连任不超过两届。

业主委员会办公地点为： 天鹅湾小区 29 号楼背后 1 层 。

第二十三条 业主委员会委员实行等额或差额选举。实行差额选举的，差额人数为____人，差额人数不超过业主委员会委员总数的百分之五十。

第二十四条 本物业服务区域（□不设立/☑设立候补委员）。

设立候补委员的，以最终达到业主法定参与和表决比例的人数为基础，按照得票顺序确定业主委员会候补委员，但不得超过正式委员总数的百分之四十。

第二十五条 业主委员会委员缺额，由候补委员按照得票顺序补足，业主委员会应当及时将委员缺额和候补委员递补的情况在物业服务区域内醒目位置公告并办理备案手续。无候补委员或者候补委员名额用完仍缺额的，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议补选业主委员会委员。

业主委员会因委员缺额等问题不能正常开展工作的，在所在地物业管理主管部门指导下，由街道办事处（乡镇人民政府）组织，居（村）民委员会协助，召开业主大会临时会议，对业主委员会进行改选、换届，选举产生新的业主委员会；在重新选举产生业主委员会之前，原业主委员会委员不得以业主委员会及其成员

的名义从事活动。

第二十六条 业主委员会会议分为定期会议和临时会议。定期会议每（□月/☑季）至少召开一次。

有以下情形发生时可召开临时业主委员会会议：

（一）业主大会决定召开业主委员会会议的；

（二）经三分之一以上业主委员会委员提议的；

（三）业主委员会主任认为有必要召开的；

（四）居（村）民委员会或者物业服务区域党组织认为有必要召开的；

第二十七条 业主委员会会议应当按照下列规定召开：

（一）会议由主任或者其委托的副主任负责召集，主任和副主任均不履职的，由物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）指定业主委员会其他委员召集；

（二）业主委员会委员不能委托代理人参加会议，委员因故不能参加会议的，提前一日向业主委员会召集人说明；

（三）召集人提前 7 日将会议通知及有关材料送达每位委员，并邀请居（村）民委员会派代表列席，也可以邀请业主旁听，业主监事会的应当派员列席；

（四）会议召开前，业主委员会应当在物业服务区域内宣传栏、楼栋及小区业主微信群公告业主委员会会议的内容和议程，听取业主的意见和建议；

（五）会议应有过半数的委员出席，作出的决定（包括形成的业主委员会议案）必须经全体委员半数以上同意，；

（六）做好会议书面记录，并由主持人和记录人签字；会议记录（纪要）由全体出席会议的委员签字。

（七）业主委员会会议决定的议事文件由业主委员会发布或者签署，并由出席会议的业主委员会委员签字并加盖业主委员会印章后存档；

（八）业主委员会应当将业主委员会的决定（包括业主委员会议案）在作出之日起三日内以书面形式在物业服务区域内醒目位置公告，公告应当注明签字同意决定的业主委员会委员名单、加盖业主委员会印章，并书面告知物业所在地的居（村）民委员会和物业服务企业。

第二十八条 业主委员会委员不得在本区域内物业服务企业中任职或者兼职。有下列情形之一的，其委员资格自行终止：

（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。

业主委员会委员有利用职务之便谋取不正当利益，以及其他损害业主共同利益，拒不履行委员职责，或者有违反法律、法规、管理规约等行为的，业主委员会在调查核实后应当责令其暂停履行职责，并提请业主大会终止其委员资格。业主大会或者业主委员会不做处理决定的，乡（镇）人民政府或者街道办事处、村（居）民委员会应当予以督促。

第二十九条 业主委员会应当建立工作档案，并指定专人保管。档案包括以下内容：

（一）各类会议记录、纪要；

（二）业主委员会、业主大会决议、决定等书面材料；

（三）各届业主委员会选举产生、备案的材料；

（四）业主及业主代表清册；

（五）物业服务合同及其他专项服务合同；

（六）有关业务往来文件；

（七）业主和物业使用人的书面意见、建议书；

（八）业主公共收益收支情况，业主共有资金开户资料，会计凭证、会计账簿、财务报表等财务资料；

（九）共有物业及其使用、管理的相关档案；

（十）业主大会议事规则及业主监事会工作规则、管理规约、印章管理制度、停车场管理制度、财务管理制度等有关制度文件；

（十一）其他相关资料。

第三十条 业主委员会应当在物业服务区域及时公开下列信息：

（一）业主大会议事规则、管理规约；

（二）业主大会和业主委员会决定；

（三）物业服务合同或者自行管理方案；

（四）业主大会决定利用物业服务区域内道路、场地、架空层等业主共有部分划定公共车位停放车辆的位置及其处分情况；

（五）物业专项维修资金的筹集、使用、收益情况；

（六）物业共用部位、共用设施设备的经营收益及其分配、使用详细情况；

（七）业主大会、业主委员会的工作经费和业主委员会委员工作津贴详细情况；

（八）业主委员会委员、候补委员缴纳物业专项维修资金、物业费、停车费等相关费用情况以及停车位使用情况；

（九）_____。

第三十一条 业主委员会应当按照规定的时间和方式公示本规则规定的事项和信息。业主可以查阅业主大会、业主委员会相关会议资料。

业主委员会应当每月至少有一天接待业主查阅工作档案资料。业主查阅资料日期为当月的第__四__周第__六__日。

业主有权就物业管理事项向业主委员会提出询问，业主委员会应当及时予以答复，业主书面提出质询的应当书面回复。

第三十二条 原业主委员会应当在新一届业主委员会成立后十日内将其保管的有关财务账簿凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交新一届业主委员会，并做好交接工作。逾期不移交的，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。

第三十三条 根据本规则规定使用业主委员会印章的情形，具体如下：

（一）经业主委员会会议讨论决定的事项；

（二）会议通知；

（三）业主委员会开户证明；

（四）业主委员会授权范围内的业主公共收益收取证明；

（五）物业服务合同或者自行管理方案；

（六）_____。

本物业服务区域业主委员会印章由__专人__保管，并按印章管理制度使用。印章保管人员必须勤勉尽责，不得将印章随意放置或者转交他人。如因故需要转交他人保管或者使用的，必须办理移交手续，并按附件填写本物业服务区域《印章使用（借用）登记表》。

业主委员会印章遗失的，业主委员会应当向社会公告，并按照相关规定重新刻制业主委员会印章。违反上述规定，印章遗失后造成经济损失或者不良影响的，由印章遗失责任人承担相应的责任。

第三十四条 业主委员会委员擅自以业主委员会的名义开展活动，给业主或者他人造成损失的，由委员本人承担赔偿责任。

业主委员会违反法规或者超越职权作出的决定，给业主或者他人造成损失的，由签字同意该决定的业主委员会委员承担赔偿责任。

业主委员会经业主大会授权或者同意作出的决定，造成业主或者他人经济损失的，由全体业主共同承担赔偿责任。

第四章 财务管理

第三十五条 业主大会、业主委员会的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，经业主大会会议表决通过后执行。

（一）本小区运作经费（□由业主分摊/☑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；

第三十六条 业主委员会成员不领取津贴

第三十七条 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，在本小区醒目位置公告不少于7日，并存档备查，接受小区党组织、业主的查询和监督，同时告知居（村）民委员会。

第五章 附则

第三十八条 本规则经2026年10月___日业主大会会议讨论通过。

本规则由业主委员会根据业主大会的决议修改。修改后的规则于业主大会会议通过之日起生效。

第三十九条 本规则对全体业主具有约束力。本规则没有约定的事项，参照《业主大会和业主委员会指导规则》相关规定执行。如本规则与法律、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。

附件：福州市仓山区天鹅湾小区业主委员会印章使用（借用）登记表

附件

（福州市仓山区天鹅湾小区）业主委员会印章使用（借用）登记表

序号	时间	印章类型	用印文件名称	份数	文件用途	使用人	归还时间	负责人	备注
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									