福州市仓山区天鹅湾小区《业主委员会章程》草案

第一章 总则

第一条 组织名称、地址。

名称： 福州市仓山区天鹅湾小区业主委员会(以下简称“委员会”)。

地址： 仓山区浦上大道410号

所辖区域范围： 东至刘宅路 ；南至 浦上大道 ；西至建新南路 ；北至 凤岗路

第二条 本委员会是本住宅区业主对物业实行自治管理的群众性组织。

本委员会由业主大会(以下统称业主大会)选举产生，向业主大会负责并报告工作。

本委员会自选举产生之日起成立，并在三十日内向所在地县（市、区）人民政府物业管理主管部门和乡（镇）人民政府或者街道办事处备案，每届任期五年。

第三条 本委员会接受物业管理行政主管部门的管理、监督、指导。

第四条 本委员会的宗旨是：代表和维护全体业主、使用人的合法权益，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，创造整洁、优美、安全、舒适、文明的工作和居住环境。

第二章 组织机构及职责

第五条 本委员会的共 7 人组成，设主任_1_名、副主任_2_名，由业委会成员在首次业委会会议上推选产生。

第六条 本委员会的权利：

(一) 根据业主大会的决定，与其选聘的物业管理企业签订、变更或解除物业管理委托合同;

(二)审议物业管理企业年度工作计划和费用预算;

(三)检查、监督物业管理企业的物业管理工作情况;

(四)审议物业管理服务收费标准;

(五)负责维修基金的筹集和使用管理;

(六)监督公共建筑、公共设施设备和物业管理办公、经营用房的使用情况;

(七)业主大会赋予的其他权利。

第七条 本委员会的义务：

(一)向业主大会报告工作;

(二)执行业主大会通过的各项决议，接受业主的监督;

(三)监督业主遵守业主公约及管理规约，协助物业管理企业落实各项管理制度;

(四)履行物业管理委托合同，保障物业管理区域内各项管理目标的实施;

(五)协助物业管理企业收取物业管理服务费及其他代收费;

(六)接受物业管理行政主管部门及乡（镇）人民政府或者街道办事处的监督、指导。

第八条 本委员会作出的决定，不得与法律、法规、规章相抵触，不得违反业主大会的决定，不得损害国家利益和公共利益。

第三章 成员产生及职责

第九条 本委员会委员由业主大会从业主中选举产生，委员可连选连任。连选连任不超过两届

第十条 委员名额分配，坚持按楼栋均衡性原则、产权份额与代表性相结合的原则。

自然人业主当选委员，由业主本人担任;法人业主当选委员。

第十一条 业主委员会委员应当符合下列条件：

（一）本物业管理区域内具有完全民事行为能力的业主（业主身份的认定以房屋产权证或者不动产权证书记载的权利人为准；尚未领取产权证的，以房屋销（预）售合同及合同备案证明记载的购房人为准；

（二）遵纪守法；

（三）遵守业主大会议事规则、业主公约，模范履行业主义务，按时缴纳物业管理费；

（四）与本物业服务区域内的物业服务企业无利害关系；

（五）法律、法规、规章规定的其他条件；

（六）具备必要的工作时间。

第十二条 委员的职责：

(一)参加委员会召开的会议和组织的活动；

(二)审议会议的议案和报告；

(三)参与委员会的决策；

(四)听取业主、使用人的意见和建议；

(五)向委员会提出议案、建议和意见；

(六)完成委员会交办的有关工作。

第十三条 业主委员会委员有下列（一）、（三）、（四）情形之一的，业委会委员资格自然终止，其他情形之一的，经业主大会会议通过，其业主委员会委员资格终止：

（一）因物业转让、灭失等原因不再是业主的；

（二）无故缺席业主委员会会议连续三次以上的；

（三）因疾病等原因丧失履行职责能力的；

（四）有犯罪行为的；

（五）以书面形式向业主大会提出辞呈的；

（六）拒不履行业主义务的，不按时交纳物业服务费的；

（七）其他原因不宜担任业主委员会委员的；

（八）委员如果得不到 1/3 业主信任，业主有权提出更换动议，并以业主大会表决做出决定。

第十四条 业主委员会委员资格终止的，业主委员会应当在物业服务区域内醒目位置公告，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主；业主委员会委员缺额人数超过 2 名的，应当在 1 个月内召开业主大会，及时完成业主委员会委员的补选工作。业主委员会人数不足人数的 1/2 应当召开业主大会临时会议重新选举业主委员会委员。

第十五条 业主委员会委员应当自资格终止或者停止职务之日起五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给业主委员会。

第十六条 本委员会主任、副主任从全体委员中选举产生。

主任的职责：

(一)负责召开委员会会议;

(二)负责主持召开业主大会;

(三)代表本委员会对外签约或签署文件;

(四)管理印章;

(五)经业主大会、委员会授权的其他职责。

第十七条 本委员会办公室主任由主任在全体委员中提名，由委员会会议通过，负责处理委员会的日常事务。

第十八条 本委员会的主任、副主任，不领取津贴。

第四章 会 议

第十九条 委员会每个季度至少应例会一次。有 2/3 以上委员提议或主任、副主任认为有必要时，应在 1 周内组织召开委员特别会议。

第二十条 业主委员会会议应当按下列规则召开：

（一）会议由主任或其委托的副主任负责召集。

（二）委员因故不能参加会议的，提前 1 日向业主委员会召集人说明。

（三）提前 7 日将会议通知及有关材料送达每位委员。

（四）做好会议书面记录，并由主持人和记录人签字；涉及重要事项的会议由全体出席会议的委员签字。

（五）会议有过半数委员出席，作出决定须经过全体委员人数半数以上同意。业主委员会做出的决定，应当以书面形式向全体业主公告。

（六）业主委员会委员不得委托他人出席业主委员会会议。

第二十一条 委员会讨论重大事项时，可以邀请物业管理行政主管部门及政府有关部门(街道办事处、派出所等)、物业管理企业和业主、使用人代表列席会议，并认真听取他们的意见。

第五章 经费与办公场所

第二十二条 业主大会和业主委员会工作经费用于下列开支：

（一）业主大会、业主委员会会议开支；

（二）必要的日常办公费用；

业主大会和业主委员会工作经费的筹集、管理、使用办法，由业主大会决定。业主大会、业主委员会工作经费从物业共有部分经营所得收益中列支，也可以由业主分摊。业主委员会委员的补贴和酬金从业主大

会和业主委员会工作经费中支出。业主大会和业主委员会工作经费的使用情况、上一年度本区域物业共有部位经营所得收益收支明细情况应当定期在物业服务区域内醒目位置公布，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。

第二十三条 物业管理办公用房应严格按规定用途使用，不得以任何形式抵押、转让、变更或出租、借用给物业管理单位以外的任何单位和个人。

物业管理经营用房，应严格按《物业管理委托合同》约定使用。

第六章 附 则

第二十四条 本章程或本章程的修订经业主大会通过后生效。本章程未尽事项，由业主大会补充。

业主大会通过的有关本章程的决定，是本章程的组成部分。

第二十五条 解散本委员会，须经业主大会讨论决定，并到物业管理行政主管部门注销登记备案。

第二十六条 制定和修订的本章程，应报物业管理行政主管部门及乡（镇）人民政府或者街道办事处备案。

业主委员会：

2026 年 10 月 10 日