**聊城市业主大会和业主委员会指导规则**

（征求意见稿）

1. **总则**

**第一条** 为规范业主大会、业主委员会的活动，维护业主合法权益，促进和谐社区建设，根据《民法典》《物业管理条例》《山东省物业管理条例》《聊城市物业管理条例》及中共中央、国务院《关于加强和完善城乡社区治理的意见》、中共中央办公厅《关于加强和改进城市基层党的建设工作的意见》、住建部等部门《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》、住建部《业主大会与业主委员会指导规则》等文件精神，结合我市实际，制定本规则。

**第二条** 本行政区域内业主成立业主大会、选举业主委员会及其日常活动适用本规则。

**第三条** 县（市、区）、市属开发区住房城乡建设部门（以下简称县级住房城乡建设部门）依法对本行政区域内的业主大会和业主委员会活动进行业务指导，将业主委员会党组织建立情况和党员比例纳入业主委员会备案要求。

街道党工委、办事处（乡、镇党委、人民政府）（简称街道（乡镇）下同）负责组织、协调本辖区内业主大会成立和业主委员会选举、换届工作，指导、监督业主大会和业主委员会依法履行职责，依法纠正或者撤销业主大会、业主委员会作出的违法决定。

社区党组织、社区居委会（统称社区，下同）协助街道（乡镇）做好业主大会成立和业主委员会选举工作，监督业主大会和业主委员会依法履行职责，调解业主、业主委员会与物业服务企业之间的物业服务纠纷。

**第四条** 社区应加强对业主委员会的领导，积极引导党员业主带头参加业主委员会选举，支持业主中的党员通过法定程序成为业主代表、业主委员会成员，推动符合条件的业主委员会建立党组织。

业主委员会应当依照党的章程，设立党的基层组织，开展党的活动,发挥先锋模范作用，依法履行职责。

**第五条** 业主委员会在街道（乡镇）和社区指导监督下开展履职工作。对物业管理活动中的物业企业选聘、环境改造、公共设施完善等重大履职事项，应先召开业主委员会党组织会议讨论，形成共识后向社区党组织报备，经同意后再提交业主委员会和业主大会审定。

1. **业主**

**第六条** 房屋的所有权人为业主。

公房尚未出售的，产权单位是业主；已出售的，购房人是业主。

本规则所称业主还包括：

（一）尚未登记取得所有权，但是基于买卖、赠与、拆迁补偿等旨在转移所有权的行为已经合法占有建筑物专有部分的单位或者个人；

（二）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（三）因继承取得建筑物专有部分所有权的个人；

（四）因合法建造取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（五）其他符合法律、法规规定的单位或者个人。

业主为法人和其他组织的，由法定代表人或法人和其他组织授权的自然人代表参加业主委员会成员的选举。

社区办公用房位于物业服务区域内且登记在政府、街道、居民委员会等名下的，可指定一名社区专职工作人员参加业主委员会成员的选举。

**第七条** 业主在物业管理活动中享有下列权利：

（一）按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；

（二）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；

（三）提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；

（四）参加业主大会会议，行使投票权；

（五）选举业主委员会委员，并享有被选举权；

（六）监督业主委员会的工作；

（七）监督物业服务企业履行物业服务合同；

（八）对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；

（九）监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金的管理和使用；

（十）要求业主委员会按规定公布相关事项；

（十一）法律、法规规定的其他权利。

**第八条** 业主、物业使用人应当依法履行下列义务：

（一）遵守临时管理规约、管理规约和业主大会议事规则；

（二）遵守物业服务区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护以及应对突发事件等方面的制度；

（三）执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；

（四）配合物业服务人实施物业管理，向物业服务人、业主委员会提供联系地址、通讯方式；

（五）按照国家和省市有关规定交存和续交住宅专项维修资金；

（六）按时足额支付物业服务费；

（七）履行物业安全使用责任；

（八）按照有关规定分类投放生活垃圾；

（九）法律法规规定的其他义务。

业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，履行义务；不得以放弃权利为由不履行义务。

物业使用人根据法律法规、管理规约、业主大会依法作出的决定，以及其与业主的约定，享有相应权利，履行相应义务。

1. **首次业主大会会议筹备**

**第九条** 物业管理区域内具备下列条件之一的，应当成立业主大会，选举产生业主委员会：

（一）业主已入住面积的比例达到百分之五十以上；

（二）业主已入住户数的比例达到百分之五十以上；

（三）首套房屋出售并交付使用已满两年，且房屋出售并交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积百分之二十五以上的。

**第十条** 首次业主大会会议由物业所在地的街道（乡镇）负责召集。

符合业主大会成立条件的，建设单位或前期物业服务人应当5日内以书面形式向物业所在地的县级住房城乡建设主管部门提出申请报告。县级住房城乡建设主管部门应当及时将业主入住情况告知街道（乡镇），实现信息共享。

逾期未提出书面证明的，社区在征求业主对成立业主大会的意见后书面向物业所在地的街道办事处、镇人民政府提出成立业主大会的申请。

街道（乡镇）应当在收到书面申请报告后60日内，在物业所在地的县级住房城乡建设部门指导下，负责核实并组织、协调成立首次业主大会会议筹备组（简称筹备组，下同）。

**第十一条** 筹备组由七人以上的单数组成，筹备组组长由街道代表担任。其中业主代表、街道、社区、建设单位各一名，业主代表所占人数不得低于筹备组总人数的二分之一，前期物业服务人应当协助筹备组开展筹备工作。

筹备组业主代表是否可以作为业主委员会候选人，可以在业主大会议事规则或业主委员会选举办法中明确。

**第十二条** 筹备组业主代表候选人由街道（乡镇）业主代表由街道在业主中推荐产生。

建设单位应当自收到街道（乡镇）要求其授权委托代表参加筹备工作的书面通知之日起5日内，委派代表参加筹备工作，并向筹备组移交相关资料。建设单位逾期未委派代表的，视其放弃参加筹备组的资格；建设单位放弃的，仍应按规定移交相关资料。

**第十三条** 街道（乡镇）组织确定筹备组业主代表时，应当综合考虑业主的物权份额和物业用途、业主的代表性和广泛性等因素。

**第十四条** 街道（乡镇）应当自筹备组成员产生之日起10日内，将成立筹备组和成员名单以书面形式在物业管理区域显著位置公告，公告时间不少于7日。

公告期间，业主对筹备组成员有异议的，街道（乡镇）应当自收到业主的书面异议之日起5个工作日内予以核查；异议不成立的，应当作出解释；异议成立的，应当重新推荐并公示，公示时间不少于7日。

筹备组发布的通知或者公告，应当加盖街道（乡镇）的公章。筹备组工作所需经费由街道（乡镇）承担。

**第十五条** 建设单位应当自业主大会筹备组成立之日起7日内，向筹备组提供下列文件资料：

（一）物业服务区域证明；

（二）房屋及建筑物面积清册；

（三）业主名册（业主姓名、房号及建筑面积、联系方式）；

（四）建筑规划总平面图；

（五）交付使用共用设施设备的证明；

（六）物业服务用房配置证明；

（七）依照法律法规应当提供其他资料。

**第十六条** 筹备组履行下列职责：

（一）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容;

（二）草拟业主大会管理规约、[议事规则](https://baike.so.com/doc/6736751-6951161.html%22%20%5Ct%20%22https%3A//baike.so.com/doc/_blank)、业主委员会选举办法和业主委员会工作规则;

（三）确认业主身份、人数、及所拥有的专有部分面积，确定业主在首次业主大会会议上的投票权数;

（四）提出首届业主委员会委员、候补委员候选人产生办法，确定首届业主委员会委员、候补委员候选名单;

（五）完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。

对前款规定的内容，筹备组应当在首次业主大会会议召开前十五日，在物业管理区域内公告，并书面通知全体业主。业主对业主身份和投票权数等提出异议的，筹备组应当予以复核并告知异议人复核结果。

**第十七条** 筹备组组长履行以下职责：

（一）召集和主持筹备组会议，因故不能召集和主持的，应当委托其他筹备组成员召集和主持会议；

（二）确定筹备组成员职责分工；

（三）制订筹备工作计划并组织实施；

（四）签发筹备组公示、公告等；

（五）组织移交首次业主大会会议资料；

（六）牵头处理业主对筹备工作的异议；

（七）街道办事处、乡（镇）人民政府和筹备组赋予的其他职责。

筹备组组长不履行前款规定职责的，经半数以上筹备组成员书面提议，街道（乡镇）应当自接到提议之日起7日内重新指定筹备组组长。

**第十八条** 筹备组工作遵循以下规则：

（一）筹备组会议应当有全体筹备组成员半数以上参加，会议决定应当经全体筹备组成员半数以上同意；

（二）筹备组成员不能委托代理人参加会议，但是法人或其他组织的筹备组代表发生变化的，可以重新委托代表；

（三）筹备组会议讨论决定事项，采取书面投票或者举手表决的方式，表决结果由主持人当场宣布；

（四）筹备组需要讨论、决定的事项，应当自筹备组会议召开3日前将相关事项通报全体筹备组成员，听取建议和意见；

（五）筹备组会议应当形成书面记录或者会议纪要；

（六）筹备组决定发布公示、公告等，应由筹备组组长签发。

筹备组会议可以邀请未进入筹备组的筹备组业主代表候选人列席会议，列席人员没有表决权。

筹备组除组织筹备工作外，不得对业主共同决定的其他事项作出决定。任何单位、组织和个人不得以筹备组等业主组织名义开展活动或者决定业主共同决定事项。

**第十九条** 筹备组应当自组成之日起90日内在物业所在地的街道（乡镇）、县级住房城乡建设部门指导下，组织业主召开首次业主大会会议，并选举产生首届业主委员会。

因故无法按时完成的，筹备组应向街道（乡镇）提出延期召开的报告，并在物业管理区域内公告相关情况及解决办法。

第四章 业主大会

**第二十条** 业主大会由同一个物业管理区域内的全体业主组成，是业主集体行使权利和维护全体业主在物业管理活动中合法权益的组织。

一个物业管理区域成立一个业主大会。物业管理区域内业主人数较少且经全体业主一致同意决定不成立业主大会的，由全体业主共同履行业主大会职责。

**第二十一条** 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。

**第二十二条** 业主大会对业主投票权的计算有约定的，从其约定。未作约定的，按照下列规定确定:

（一）按照业主户数计算的，一户计算为一票;建设单位未售出的专有部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的计算为一票;业主总人数为业主人数的统计总和；

（二）业主专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，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；建筑物总面积为业主专有部分面积的统计总和。

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。

**第二十三条** 业主委员会委员为三人以上单数。业主委员会主任、副主任由业主委员会从委员中选举产生。

**第二十四条** 业主大会可以设立业主委员会候补委员，候补委员名单应当与业主委员会备案。候补办法和候补委员人数由业主大会议事规则规定。

候补委员应当在选举业主委员会时产生，但是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。业主委员会委员出缺，由候补委员按照得票多少依次递补。

候补委员可以列席业主委员会会议，但没有表决权。

**第二十五条** 业主委员会委员、候补委员候选人通过下列方式产生：

（一）社区党组织推荐；

（二）居民委员会、村民委员会推荐；

（三）业主自荐或者百分之二十以上的业主联名推荐。

组织业主自荐和推荐前，应当在物业管理区域的显著位置发布公告业主委员会选举办法和业主委员会委员、候补委员候选人产生办法，公告时间不少于7日。自荐或者被推荐的候选人应当提交业主身份的证明资料。业主委员会委员候选人人数少于业主大会议事规则规定的业主委员会委员人数的，应当继续组织业主自荐和推荐。

**第二十六条** 筹备组应当将下列事项在物业管理区域内公示，公示时间为7日：

（一）业主大会议事规则（草案）、管理规约（草案）；

（二）业主委员会委员候选人简历表、参选承诺书，会议的表决票和业主委员会选票（样本），业主大会会议议程。

业主对上述公示事项有异议的，应当在公示期内以书面形式署名向筹备组提出。筹备组应当在公示期满后5日内予以答复。

**第二十七条** 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。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显著位置公告。

具备条件的物业服务区域，可以采用互联网形式召开业主大会会议。采用互联网形式召开业主大会会议的，应当就业主大会表决事项，同时组织未参加互联网业主大会的业主进行集体讨论或者书面征求意见，表决票数一并计算。

**第二十八条** 首次业主大会会议的内容包括：

1. 表决通过业主大会议事规则、管理规约、业主委员会选举办法、业主委员会工作规则；

（二）选举产生业主委员会委员和候补委员；

（三）其他需要业主大会会议表决通过的事项。

**第二十九条** 业主可以自行投票，也可以书面委托代理人投票。书面委托书应载明具体委托事项和权限。一名代理人可同时代理业主的具体人数应当在业主大会议事规则中确定。

单个建筑物专有部分登记有两个或两个以上所有权人的，应自行确定一名投票人。

业主无民事行为能力或限制民事行为能力的，由其法定监护人行使投票权。

未参与表决的业主，其投票权数是否可以计入已表决的多数票，由其临时管理规约或者管理规约约定。

**第三十条** 物业管理区域内业主人数较多的，可以以幢、单元为单位成立业主小组，业主小组可以推选业主代表接受本小组业主的书面委托参加业主大会会议。推选及表决办法应当在业主大会议事规则中规定。

业主小组推选业主代表参加业主大会的，业主代表应当在参加业主大会会议五日前，书面征求其所代表的业主意见并将经业主本人签字的书面意见在业主大会会议上如实反映。业主小组推选的业主代表应当亲自参加业主大会会议，不得转委托他人。不能亲自参加业主大会会议的，其所代表的业主可以另行推选。业主小组内未委托业主代表参加业主大会的业主，有权自行参加业主大会

**第三十一条** 采用书面征求意见形式召开业主大会会议的，筹备组应当在会议召开7日前组织人员根据规定的时间、地点和方式发放与回收表决票或选票，并做好签收与登记工作。

回收时限届满后，如回收的表决票或选票未达到物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的，由筹备组以公告形式告知全体业主延长投票时间，组织人员催收表决票或选票，直至达到法定比例。

筹备组负责开箱验票、统计并在物业管理区域内公布表决、选举结果。

**第三十二条** 筹备组应当自业主委员会选举产生之日起7日内组织召开首次业主委员会会议，由业主委员会从委员中选举产生主任一名、副主任一至二名，并在物业管理区域显著位置公示委员名单，公示时间不少于7日。原则上业主委员会主任由中共党员担任。

首次业主委员会会议结束后,筹备组将有关资料移交业主委员会后自行解散。

**第三十三条** 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会会议由业主委员会按照业主大会议事规则组织召开。召开业主大会会议时，应当告知相关的社区。

业主大会召开会议时，街道（乡镇）、县级住房城乡建设部门、公安派出所、社区和使用人的代表可以列席业主大会会议。

**第三十四条** 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：

（一）有百分之二十以上业主提议的;

（二）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的;

（三）业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情形。

业主委员会不履行召集义务的，经业主申请，由街道办事处、乡镇人民政府负责组织业主召开业主大会会议。

除发生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15日将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等在物业服务区域内显著位置予以公示，并书面告知居民委员会。居民委员会应当派人进行指导和监督。

业主委员会未按照规定及时召集业主大会会议的，业主可以请求物业所在地街道办事处、镇人民政府责令限期召集；逾期仍未召集的，街道办事处、镇人民政府应当依法组建换届选举筹备组，并由筹备组按照筹备召开首次业主大会会议的有关规定，组织召开业主大会会议。

**第三十五条** 业主大会应当按照法律、法规和业主大会议事规则开展活动。业主大会作出的决定，应当在物业管理区域内公告，对全体业主具有约束力。

**第五章 业主委员会**

**第三十六条** 业主委员会委员候选人应当是本物业管理区域内的自然人业主或者法人和其他组织授权的自然人代表，并符合下列条件：

（一）具有完全民事行为能力；

（二）遵守业主大会议事规则和管理规约，履行业主义务，未欠交物业服务费和其他相关费用；

（三）遵守国家有关法律、法规；热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有较强的公信力和组织、协调能力；

（四）本人、配偶及其直系亲属未在为本物业管理区域提供物业服务的企业及其下属单位任职；

（五） 具备必要的工作时间。

**第三十七条** 业主有下列情形之一的，不得参选业主委员会委员，已经担任的，应当罢免：

（一）不具有完全民事行为能力的；

（二）本人及其近亲属与为本物业管理区域提供服务的物业服务企业有利益关系的；

（三）有损坏建筑主体结构和承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌或擅自改变物业使用性质等物业不当使用行为且未改正的；

（四）不按规定交纳物业服务费、公共水电费分摊或者续交物业专项维修资金等费用，推选委员候选人之前有满一年不交纳相关费用记录的；

（五）鼓动或煽动其他业主不交纳物业服务相关费用的；

（六）违法出租房屋的；

（七）牟取其他利益，妨碍公正履行职务的；

（八）被纳入失信被执行人名单尚未撤销的；

（九）违反国家法律法规，正在被立案侦查的；

（十）违反党纪党规，正在被立案调查的；

（十一）涉黑、涉恶或加入邪教组织的；

（十二）组织或参与非正常集体上访，影响社会稳定的；

（十三）违反业主大会议事规则、管理规约的；

（十四）当选换届小组成员的；

（十五）被依法剥夺政治权利的；

（十六）其他原因不宜担任业主委员会委员的。

 街道（乡镇）可以牵头对委员候选人进行资格审查，书面征求纪检、法院、检察院、公安、司法、信访、住建、市场监管等部门意见。

**第三十八条** 业主委员会是业主大会的日常工作机构，执行业主大会的决定事项，依法履行下列职责：

（一）召集业主大会会议，向业主大会报告物业管理的实施情况；

（二）定期报告有关决定执行情况，提出物业管理建议；

（三）在业主大会会议作出决定后60日内，代表业主大会与物业服务企业签订、续签、变更或者解除物业服务合同；

（四）监督管理规约的实施，督促不交纳物业服务费和其他相关费用的业主、物业使用人限期交纳；

（五）对物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造方案征求业主意见，并监督实施；

（六）对经营性收益的产生、管理、使用方案征求业主意见，并形成约定；

（七）配合街道（乡镇）、公安派出所、社区做好本物业管理区域内的社会治安等社会管理工作；

（八）监督和协助物业服务人履行物业服务合同，调解处理业主之间、业主与物业服务企业之间的纠纷；

（九）组织筹集住宅专项维修资金；

（十）业主大会赋予的其他职责。

业主委员会应当公布工作电话,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。

**第三十九条** 业主委员会应当自选举产生之日起30日内，持下列资料向物业所在地的县级住房城乡建设部门办理备案手续：

（一）筹备组组长签字的业主大会成立和业主委员会选举情况报告；

（二）业主大会会议决议；

（三）业主大会议事规则和管理规约；

（四）业主委员会工作规则；

（五)业主委员会委员、候补委员成员名单和本人基本信息；

（六）法律法规规定的其他资料。

对符合规定的，县级住房城乡建设部门应当在10个工作日内出具备案证明。对不符合规定的，应当在7个工作日内说明理由，并指导业主委员会按要求完善备案资料。

业主大会议事规则、管理规约、业主委员会工作规则、业主委员会委员发生变更的，业主委员会应当自变更之日起30日内书面告知县级住房城乡建设部门，办理备案变更手续。县级住房城乡建设部门应当在5日内将变更情况告知物业所在地街道（乡镇）。

**第四十条** 业主委员会会议由主任召集和主持。主任因故不能履行职责时，由副主任召集和主持。

经三分之一以上委员提议召开业主委员会会议的，应当召开业主委员会会议。主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，由街道（乡镇）责令限期召开，逾期仍不召开的，由物业所在地的街道（乡镇）指定一名委员召集和主持业主委员会会议。

业主委员会委员不得委托他人出席业主委员会会议。

业主委员会会议可以邀请物业所在地社区派人参加会议。

业主委员会会议应当有三分之二委员出席，作出决定时应当经全体委员过半数同意。一名委员拥有一票表决权。

业主委员会会议应当制作书面记录，由出席会议的委员签字并加盖业主委员会印章。

业主委员会应当在作出决定之日起3日内，将会议情况以及决定事项以书面形式在本物业管理区域内公告。

业主可以查阅业主委员会会议资料，并有权就涉及自身利益的事项向业主委员会提出询问，业主委员会应当予以答复。

**第四十一条** 业主大会、业主委员会的决定应当符合法律、法规的规定。

业主大会、业主委员会不得作出与本物业管理区域物业管理无关的决定，不得从事与本物业管理区域物业管理无关的活动。

业主大会、业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以依法请求人民法院予以撤销。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规规定的，物业所在地街道（乡镇）应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

业主委员会超越职权作出决定，或者作出与本物业管理区域物业管理无关的决定，由签字同意该决定的委员承担相应的法律责任。

**第四十二条** 业主委员会委员不得有下列行为：

（一）收受物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益或者报酬；

（二）向为本物业管理区域提供服务的物业服务企业承揽、介绍相关业务或者推荐他人就业；

（三）收受可能妨碍公正履行职务的其他利益。

**第四十三条** 业主委员会委员有下列情形之一时，其委员职务自行终止;

（一）不再是本物业管理区域业主的；

（二）以书面形式向业主委员会提出、在本物业管理区域内公告或者在业主微信群、业主QQ群等业主议事场合提出辞职的；

（三）因疾病或者其他原因丧失工作能力；

（四）本人、配偶及其直系亲属在为本物业管理区域提供服务的物业服务企业及其下属单位任职；

（五）连续一年以上不在本物业管理区域居住的；

（六）被人民法院判处刑罚。

（七）法律、法规、业主大会议事规则和管理规约规定的其他情形。

业主委员会应当自委员职务终止之日起3日内在本物业管理区域的显著位置公告，公告时间不少于7日。

**第四十四条** 业主委员会成员职务终止时，应当在3日内将其保管的有关资料、印章和财物移交业主委员会或居民委员会。

**第四十五条** 业主委员会任期内，委员出现空缺，应当及时补足，并按规定重新备案。

设立业主委员会候补委员的，应当自业主委员会委员职务终止之日起7日内，从候补委员中按照得票多少依次递补。

业主委员会委员缺员50%以上或者业主委员会主任、副主任全部辞职的，业主委员会应停止工作。在县级住房城乡建设部门的指导下，由街道（乡镇）组织成立由业主和街道（乡镇）、社区代表组成的筹备组，按照规定召开业主大会会议，选举新的业主委员会。

未设立业主委员会候补委员的，应当在委员职务自行终止之日起30日内，组织召开业主大会会议予以补足。

业主委员会主任或副主任的委员职务终止的，应当自委员补足之日起7日内召开业主委员会会议，重新推选业主委员会主任或副主任。

业主委员会应当自委员补足和主任、副主任重新推选之日起3日内，将补足和推选情况在物业管理区域显著位置公告，公告时间不少于7日。

**第四十六条** 业主委员会应在成立后三个月内，或物业服务合同期满前三个月，组织召开业主大会会议确定续聘或重新选聘物业服务企业。重新选聘物业服务企业的，应按以下要求做好相关工作：

（一）招投标工作由业主委员会组织实施，集体确定；

（二）招投标时应对经营性收益的管理、使用、分配做出明确的规定，并将有关情况在合同或附件中明确；

（三）招投标结果，物业服务合同、服务等级与收费标准及合同附件的全部内容，应在物业管理区域内公示。

业主委员会逾期不组织召开业主大会会议确定续聘或重新选聘物业服务企业的，由街道（乡镇）督促其限期召开。经街道（乡镇）督促后，仍未履行召开义务的，在县级住房城乡建设部门的指导下，街道（乡镇）组织成立由业主和社区代表组成的筹备组，按照规定召开业主大会会议确定续聘或重新选聘物业服务企业。

在续聘或重新选聘物业服务企业期间，物业服务企业、业主应当按照原物业服务合同履行各自的权利和义务。

**第四十七条** 业主委员会委员、候补委员实行任期制，每届任期不超过五年，可以连选连任。

业主委员会任期届满90日前，应当召开业主大会会议进行换届选举，并报告街道（乡镇）。换届选举应当在任期届满前60日完成。

在任期届满前60日尚未完成换届选举的，街道（乡镇）应当组织或者监督业主委员会组织换届选举，并在上届业主委员会任期届满前选举产生新一届业主委员会。逾期仍未组织召开的，街道（乡镇）组织成立由业主和社区代表组成的筹备组，负责召开业主大会会议进行换届选举。

业主委员会任期届满后，不得继续履行职责。新一届业主委员会产生之前，由物业所在地的社区在街道（乡镇）的指导和监督下，代行业主委员会的职责。

**第四十八条** 业主委员会应当在任期届满后3个工作日内，将业主委员会印章、档案资料以及其他属于业主大会和业主委员会的财物等移交给新一届业主委员会。

业主委员会及其成员未在规定时间内将保管的资料、印章和财物移交的，由街道（乡镇）责令其限期移交。限期届满后仍不移交的，新一届业主委员会可以请求物业所在地公安派出所协助移交；造成财物毁坏、灭失的，依法承担赔偿责任。

**第四十九条** 业主委员会应当建立健全工作档案。工作档案一般包括下列内容：

（一）各类会议记录、纪要；

（二）业主大会决议、业主委员会决定等书面材料；

（三）业主委员会选举、换届的有关材料；

（四）业主名册；

（五）物业服务合同；

（六）有关法律、法规和业务往来文件；

（七）业主的书面意见、建议书；

（八）公告、公示及其证明材料；

（九）物业共用部位和共用设施设备专项维修资金、经营性收益相关资料；

（十）物业服务企业提供的共用部位和共用设施设备运行状况的报告；

（十一）其他。

业主委员会工作档案应当指定专人保管，放置在业主委员会办公场所或者物业服务企业在物业管理区域内的办公场所。

**第五十条** 业主委员会应当定期将工作情况通过公告等形式向全体业主报告。

业主有权就涉及自身利益的事项向业主委员会提出询问，业主委员会应当予以答复。

**第五十一条** 需要对业主委员会财务活动、物业专项维修资金、共用部位和共用设施设备、物业管理用房经营收益等收支情况进行审计或者对离任的业主委员会委员进行经济责任审计的，应当由业主大会议事规则规定。

街道办事处、乡（镇）人民政府因调处纠纷、换届选举等工作需要，可以组织对前款规定的内容进行审计。

审计报告应当通报全体业主，通报方式由业主大会议事规则规定。审计经费从业主共有资金中支出。

**第五十二条** 有下列情形之一的，由物业所在地的街道（乡镇）按照《聊城市物业管理条例》成立物业管理委员会。

（一）业主委员会任期届满，新一届业主委员会未按规定选举产生的；

（二）业主委员会委员人数不足总数的二分之一，新一届业主委员会未按规定选举产生的；

（三）换届小组未按规定选举产生新一届业主委员会的；

（四）业主委员会因其他原因不能履行职责的。

物业管理委员会应当自成立之日起3日内通告全体业主，并自通告之日起临时代为行使本规则中涉及业主委员会的职责。

**第六章　经费与印章管理**

**第五十三条** 业主共有资金可以从下列渠道筹集:

（一）从业主共有部分经营所得收益中提取；

（二）业主自愿捐赠；

（三）其他合法方式。

业主共有资金不得以个人或者其他组织名义进行存储，倡导采取竞争性存款的方式确定存储机构。

业主委员会应当建立财务管理制度且该制度应当经业主大会同意，指定专人管理资金收支账目，也可以委托专业机构管理。业主委员会应当按规定在物业管理区域的显著位置公示业主共有资金管理使用情况，接受业主监督，公示时间不少于7日。

**第五十四条** 业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担。工作经费可以由业主分摊，也可以从共有资金中列支。

有条件的物业管理区域，业主大会可以决定给予业主委员会委员一定的津贴，也可以决定聘请业主委员会专职工作人员，协助处理业主委员会的日常工作。专职工作人员所需经费列入业主委员会工作经费。

业主委员会工作经费、业主委员会委员工作津贴和专职人员所需经费等经业主大会审议通过后，在业主共有资金中列支或者由全体业主承担，不得要求物业服务企业支付。

**第五十五条** 业主委员会备案后，持县级住房城乡建设部门出具的备案证明到公安部门指定的单位刻制业主大会和业主委员会印章。

业主大会和业主委员会印章所刻名称应与地名办批准的物业名称保持一致。

业主大会应当委托居民委员会代为保管业主大会印章；需要使用业主大会印章的，由业主委员会向居民委员会提出，并按照相关法律法规及业主大会、业主委员会印章管理使用制度使用印章。

业主大会会议筹备组、业主委员会提请业主大会自行保管业主大会印章的，应向社区党组织报备,并在物业服务区域显著位置进行公示和说明，二者审议后再由业主委员会提请业主大会审定。

**第五十六条** 业主委员会应当建立健全印章管理制度，由业主委员会指定专人负责保管，并按印章管理制度使用。

违反印章使用规定，造成经济损失或不良影响的，由责任人承担相应的责任。

**第五十七条** 业主委员会应当妥善保管并依法使用印章。印章遗失的，业主委员会持在主要新闻媒体上声明作废的凭证，到县级住房城乡建设部门办理重新刻制印章证明手续，按照规定重新刻制。

**第七章 附 则**

**第五十八条** 本规则由聊城市住房和城乡建设局负责解释。

**第五十九条** 本规则自发布之日起施行。