**附件四：**

**珠海市远大美域新城**

**业 主 组 织 章 程**

（远大美域新城业主大会首次会议表决通过，2016年7月17日)

**目 录**

第一章  总 则

第二章  业主

第三章  业主大会

第四章  业主小组

第五章  业主代表大会

第六章  业主委员会

第七章  业主监事会

第八章  附则

**第一章  总  则**

**第一条[宗旨]**  为维护本物业管理区（以下简称“本小区”）全体业主的合法权益，规范业主组织的活动，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《珠海市物业管理条例》等法律法规，结合本小区的实际情况，制定本章程。

**第二条[准则]**  本小区遵循业主自治的原则，依据国家的法律法规，建立业主组织，依法行使业主的权利，履行业主的义务，努力创建和谐、文明的社区。

**第三条[业主组织1]**　依法设立业主大会。业主大会依法代表和维护全体业主的合法权益。

**第四条[业主组织2]** 成立业主小组。业主小组作为业主自治的基层单位，推选业主代表大会代表，集体决定和处理属于本小组业主共同负责范围内的物业维修与管理问题。

**第五条[业主组织3]**　设立业主代表大会。业主代表大会在业主大会闭会期间行使业主大会的权利。

**第六条[业主组织4]**设立业主委员会。业主委员会作为业主大会、业主代表大会的执行机构，办理业主大会、业主代表大会决定的事项；对外代表全体业主。

**第七条[业主组织5]**设立业主监事会，代表全体业主监督业主代表大会和业主委员会的工作。

**第八条[业主组织的权利来源]**　业主大会、业主代表大会、业主委员会、业主监事会、业主小组的地位、权利与义务，由本章程赋予；其组成与基本议事规则，由本章程规定。

**第九条[业主组织的外部关系]**　业主大会、业主代表大会、业主委员会、业主监事会、业主小组均须严格遵守国家的法律法规，接受各级政府及有关部门的指导与监督，依法实行业主自治，支持政府和居委会的工作。

**第二章  业  主**

**第十条 [定义]**房屋的所有权人为业主。业主的认定须符合下列条件：

（一）依法登记取得或者根据《中华人民共和国物权法》规定取得建筑物专有部分所有权的；

（二）基于房屋买卖等民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的；

（三）共同享有房屋所有权的配偶；

（四）法律、法规规定可以确认为业主的，从其规定。

**第十一条 [权利]**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、业主代表大会会议，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、业主大会与业主代表大会议事规则的建议；

（四）按时参加业主大会会议，行使表决权和投票权；

（五）依照本章程的规定，行使各业主组织的选举权和被选举权；

（六）监督业主委员会和业主代表大会的工作；

（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）监督物业专项维修资金的管理和使用；

（十）法律、法规规定的其他权利。

**第十二条 [义务]**业主在物业管理活动中，履行下列义务：

（一）遵守管理规约和业主大会、业主代表大会、业主委员会制定的各项制度；

（二）遵守物业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、文明社区建设等方面的规章制度；

（三）按时参加业主大会，积极参与和支持各业主组织的工作和活动；

（四）执行业主大会、业主代表大会、业主委员会的决定；

（五）按照国家的法律规定和业主大会、业主代表大会的决定，交纳物业专项维修资金；

（六）按时交纳物业服务费用；

（七）法律、法规规定的其他义务。

**第十三条 [投票权]** 业主在业主大会会议上的投票权分为两类：

第一类，根据拥有已竣工房屋的建筑面积计算，每一平方米为一投票权，不足一平方米的，按照四舍五入计算；

第二类，根据业主人数计算，一个独立的产权单位拥有一个业主投票权。

业主在业主大会以外的其他事项上的投票权依此方法计算。

**第十四条[投票权的确认]** 投票权的确认以房地产权证登记的权属人以及建筑面积为准；尚未办理房地产权证的，以房地产登记部门备案的房屋买卖合同登记的购买人以及建筑面积为准。

建设单位有未出售物业的，以一户业主身份参加业主大会；其所拥有的物业建筑面积为本小区可出售的房屋总建筑面积扣除已出售的房屋建筑面积后的剩余面积。

**第十五条[委托]** 业主可以委托他人代为行使业主的权利。

（一）业主可以书面委托本人的近亲属如父母、子女等代为行使业主的权利；

（二）业主可以书面委托本业主小组的业主代表、本小区的其他业主、本人物业的实际使用人为代理人；

（三）业主是法人的，应当书面委托代理人行使业主的权利。

**第十六条 [委托类型]**业主委托他人代为行使业主权利，可以限权委托或全权委托。限权委托应在委托书上载明委托事项；全权委托的事项涵盖但不超出本章程第十一条规定的业主的各项权利。

委托书应载明委托期限。

书面委托代理的授权委托书应当载明代理人的姓名、代理事项、代表权限和代理期限，并由委托人签名或盖章。

**第十七条 [业主代理人]**受业主委托行使业主权利的人为业主代理人。

业主代理人代表业主出席业主大会、业主代表大会的，有权代为行使业主的选举权和表决权。

已经在本小区常住一年以上、接受全权委托、委托期限等于或长于四年且常住本小区的业主近亲属，可以行使业主的选举权、被选举权和表决权。

**第十八条　[业主诚信]**业主大会会议表决采用记名投票方式**。**业主在业主大会文件或表决票上的签名必须真实。

业主代理人代表业主审议会议文件、填写表决表（或选票）时，应签署代理人本人的名字。

业主大会以及有关业主活动的组织者，有权查验业主代理人持有的业主委托书和其他证明文件。业主代理人应当接受查验，出具业主委托书以及其他证明文件或资料。

**第十九条 [禁止规范]** 禁止任何人在未取得业主委托的情况下冒用业主的名义。

任何人不得伪造业主选票、表决票、业主签名或者书面委托书。选票、表决票和书面委托书应当妥善保管，以备查询。

在业主大会、业主代表大会的表决事项中冒用其他业主名义签字或投票的业主，取消其八年内在业主大会以及各业主组织中的表决权、选举权与被选举权。

在业主大会、业主代表大会的表决事项中冒用业主名义签字或投票的，业主和业主组织有权向公安机关举报；严重损害业主利益的，业主和业主组织可通过司法程序，追究其法律责任。

**第三章　业主大会**

**第二十条[组成与权利]**业主大会由全体业主组成，依法行使业主的权利，维护业主的合法权益。业主大会的权利与职责是：

（一）制定和修改《业主组织章程》；

（二）制定和修改管理规约；

（三）选举和更换业主委员会委员，监督业主委员会、业主代表大会、业主监事会的工作；

（四）制定和修改物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；

（五）选聘和解聘物业服务企业，审议、批准物业服务合同，监督物业服务企业依法履行合同义务；

（六）决定筹集和使用物业专项维修资金；

（七）决定申报改建、重建建筑物及其附属设施；

（八）听取和审查业主代表大会、业主委员会、业主监事会的工作报告；

（九）决定利用共有部分进行经营以及所得收益的分配与使用；

（十）法律法规或者管理规约确定应由业主共同决定的事项。

**第二十一条[有效召开]**  业主大会采取书面征求意见的方式召开。

收回的业主书面反馈意见或表决票数达到专有部分占建筑物总面积二分之一以上的业主且占业主总人数二分之一以上的，业主大会的召开即为有效。

业主审阅业主大会会议文件，填写表决表（或选票）并签名，亲自提交或委托他人代为提交，或受业主全权委托的代理人提交了符合委托权限范围的上述会议材料，即视为出席了业主大会。

**第二十二条[会议形式]** 业主大会分为定期会议与临时会议。业主大会每年召开一次定期会议。有下列情况之一的，可以召开业主大会临时会议：

（一）持有百分之二十以上投票权数业主提议的；

（二）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；

（三）业主大会议事规则规定的其他情形。

根据第（一）项之规定提议召开业主大会临时会议的，联名人应当提交其内容包括召开业主大会临时会议的理由、议题以及所有提议业主的签名、房号、投票权数、有效联系方式的书面材料，业主委员会应当会同镇人民政府在三日内进行调查核实，决定是否同意召开。

**第二十三条[会议程序]**业主大会按下列程序召开：

（一）会议筹备。筹备组或会议组织机构应当在召开业主大会会议前，至少提前十五日做好下列准备工作：

1、确定业主大会会议召开的时间、地点、形式及内容；

2、审定提交业主大会审议表决的议案的草案；

3、组织推荐、确定业主委员会委员候选人；

4、决定业主大会投票表决办法；

5、制作业主大会选票及表决票，选票及表决票应当由筹备组加盖公章；

6、其他准备工作。

（二）进行公示。筹备组或会议组织机构应当在业主大会会议召开十五日前，将会议的召开形式、时间、地点、议题等报告镇人民政府，并在本小区显著位置公示,公示时间不少于十五日。

（三）征询意见。业主或其他相关单位、个人对业主大会会议有关事项持有异议的，应当在公示期内以书面形式实名向筹备组或会议组织机构提出。筹备组或会议组织机构应当在公示结束时汇总各方面的意见，决定是否进行调整。

  （四）按照本章程第二十四条规定的程序和方法，发放选票或表决票，组织投票与计票，并在计票结束后公告业主大会会议结果。

**第二十四条[投票表决]** 业主大会的投票表决按下列程序与办法进行：

（一）发放选票及表决票。

1、举行现场集中投票时，发放组在核实业主身份后，当场向业主发放会议材料、选票及表决票。业主可以当场阅读，当场投票。

2、无法直接送达业主本人或其代理人的，发放组将会议材料、选票及表决票送至业主在本小区的专有物业内。

（二）组织投票。

1、投票采用“流动投票”及“固定投票”相结合的方式进行。

2、发放组携带流动投票箱，业主收到选票及表决票后可以立即投票的，应当将选票及表决票填好后投入发放组携带的流动投票箱内。选票及表决票每次发放结束后，流动投票箱应当立即封箱交由居委会保管。

3、发放组在本小区一会所大厅内设置固定投票箱，由政府代表、业主代表监督投票。业主在规定的时间内将选票及表决票填好投入投票箱。

4、业主或业主配偶现场投票时，应出示身份证，经监票人核对无误后，允许投票。

5、因故不能亲自到现场投票的业主，可以用书面形式委托近亲属（如父母、兄弟姐妹、子女）或本小区的业主代为行使投票权。受委托人投票时，应出示业主本人委托投票的书面委托书，受委托人应同时出示本人身份证。

6、因故不能亲自到场投票的业主，可以用电话方式委托近亲属（如父母、兄弟姐妹、子女）或本小区的业主代为行使投票权。受委托人投票时，应出示由受委托人代为填写的业主委托书，监票人在投票现场用电话核对无误后允许受委托人投票，并在委托书上注明“已核实”的字样。

7、对证件和材料不全的业主或受委托人，监票人应要求并指导他们备齐证件后再行投票。

8、没有收到或丢失了空白选票及表决票的业主，或者错填了选票或表决票、要求重新填写的业主，经监票人确认无误后，可以当场发给空白票。

9、筹备组应对外公布邮寄地址。业主不在本地的，可以采用邮寄选票及表决票的方式进行投票。筹备组应指定专人负责收件。

10、筹备组应对外公布业主大会专用电子信箱。不能到现场投票的业主，可以在网络上下载会议表决票和选票，填写并签名后，以扫描件或图片形式发送到业主大会专用电子信箱。经监票人确定其身份后，对其表决票和选票的有效性予以认可。

11、业主投票时，工作人员应逐一对已投票的业主进行登记，以掌握投票进展情况。

（三）投票时限。业主大会的投票时间一般为一个月。投票时限届满，经初步统计，回收投票权数未达到法定数量的，报经镇人民政府同意后，应当告知全体业主并适当延长投票时间。筹备组或会议组织机构应当会同镇人民政府组织催收选票及表决票，直至回收投票权数达到法定数量为止。

（四）组织计票。投票结束后，镇人民政府应当指导、监督筹备组或会议组织机构成立由业主代表、筹备组或会议组织机构成员、居委会代表组成的监票组、计票组，进行验票和计票。计票结束后，计票及监票人应当立即对计票结果进行签名确认。

（五）公告业主大会会议结果。

筹备组或会议组织机构应当以书面形式将业主大会会议结果报镇人民政府备案并在本小区显著位置、各楼门厅及有关网络、微信平台上进行公告，公告时间不少于七日。

**第二十五条[表决规则]**业主大会会议决定筹集和使用专项维修资金，改造、重建建筑物及其附属设施，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占业主总人数三分之二以上的业主同意；决定除本章程第二十条（六）、（七）项以外的其他共有和共同管理权利事项的，应当经专有部分占建筑物总面积过半数且占业主总人数过半数的业主同意。

**第二十六条[意见推定]**  根据《珠海市物业管理条例》第二十四条的规定，投票表决事项送达业主、业主代理人或业主在本小区的专有物业内，并在本小区的显著位置公告七日后，业主或其代理人在公告规定的投票截止期限内未进行投票的，除筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金以及改建、重建建筑物及其附属设施事项外，其余表决事项，推定该业主同意参与投票的多数人的意见。

**第二十七条【效力】**业主大会依法作出的决定，对本小区的全体业主、业主代表大会、业主委员会具有约束力。

业主大会的决定不得与国家的法律法规相抵触。

业主大会的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可在该决定作出之日后的一年内请求人民法院予以撤销。

**第四章  业主小组**

**第二十八条[小组划分]**以区域、楼幢或单元为基础，划分和成立业主小组。各业主小组业主所占有的物业专有部分的总面积应大体相当。

**第二十九条 [小组职责]**业主小组是业主的基层组织。业主小组的权利和职责是：

1、推选业主小组组长。小组长作为本小组全体业主的代表出席业主代表大会；

2、讨论业主代表大会将要讨论的事项，由小组长即业主代表向业主代表大会反映；

3、向业主委员会、业主监事会、物业公司反映本小组业主的意见和建议；

4、讨论、决定本区域、本楼幢或本单元范围内业主的共有共用部分、共用设施设备的维修、养护、更新和改造等事项；

5、讨论、决定本小组业主认为他们应当讨论的其他事项。

**第三十条[组长条件]**业主小组组长应符合下列条件：

1、本人是业主或接受全权委托、委托期限等于或长于四年且常住本小区的业主近亲属；

2、具有完全民事行为能力；

3、遵守国家有关物业管理的法律法规和本小区的管理规约；

4、无损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、无故欠交物业服务费或专项维修资金、违法出租房屋等违反法律、法规和管理规约的行为；

5、热心于公益事业，责任心强，公正廉洁；

6、常住小区，或能够按时出席业主代表大会，有为业主服务的时间和精力。

**第三十一条[组长的产生]**  业主小组组长由业主小组全体业主或其代理人，以召开会议投票或书面投票方式，直接选举产生；也可以通过推荐、自荐等方式产生候选人后，再召开会议或进行书面投票。

得票超过本小组业主总数的二分之一以上者，方可当选。

业主小组组长可以连选连任。

**第三十二条[组长的任期与更换]**  业主小组组长的任期与业主代表大会的任期相同。

业主小组得以超过二分之一的多数议决，随时更换组长。

业主小组组长因物业产权转移等原因失去业主资格，或因其他原因不能继续履行职责的，业主小组应及时选出新组长。

小组长即业主代表更换后，应及时向业主代表大会、业主委员会提交书面报告，同时提交其当选符合小组长任职条件与选举程序的证明材料。

**第三十三条[议事规则]**业主小组议事可以采用会议讨论的方式，也可以采用书面征询意见的形式。

业主小组组长为本小组业主会议的主持人。

**第三十四条[业主委托]**  对于需要全体业主投票表决的事项，业主因故不能参加集体讨论或不能亲自提交书面意见的，可以书面委托小组长代行其权利，或委托小组长转递书面意见。

**第五章  业主代表大会**

**第三十五条[地位]**  鉴于本小区业主众多，决定设立业主代表大会，作为业主大会的常设机关，行使业主大会的各项权利。

遵循业主自治的原则，业主代表大会的地位与权利，由业主大会首次会议以批准本章程的形式赋予。

**第三十六条[权利**]  业主代表大会除行使本章程第二十条所列业主大会的各项权利外，还审议和议决以下事项：

（一）有权决定是否依据本章程第二十二条之规定召开业主大会。

持有百分之二十以上投票权数的业主联名提议，或业主代表大会二分之一以上的代表提议，或监事会全体监事提议，应当召开业主大会。

（二）依据规定程序，选举和改选业主委员会委员；接受业主对业主委员会的投诉，监督业主委员会的工作；

（三）审议和批准业主委员会的工作规则和聘用专兼职人员的岗位、员额、工资福利标准以及业委会的各项经费收支标准；

（四）审议和批准业主委员会的年度财务预决算，对其经费收支情况进行审查和审核；

（五）审议和批准业主委员会、物业管理企业的工作报告；

（六）审议或批准业主委员会、物业公司制定的小区物业共用部位和共用设施设备的使用与管理、公共秩序和环境卫生的维护、小区精神文明建设等方面的重要规章制度；

（七）改变或撤销业主委员会的不当决定；

（八）征集、接收、审议和办理业主提案；

（九）审议和决定涉及业主共同利益的其他事项；

（十）保管业主大会的印章。

**第三十七条[组成人员与代表名额]**业主代表大会由各业主小组选举的业主代表（即业主小组组长）组成。

经业主直接推荐产生的业主大会首次会议筹备组中的业主代表，负责筹备召开首次业主代表大会，并得为首届业主代表大会的当然成员。

**第三十八条[任期]**业主代表大会实行任期制，每届任期四年。任期届满，按照本章程规定的条件与程序进行选举换届。

**第三十九条[代表的产生与撤换]** 业主代表产生办法：

（一）按照本章程有关条款选举产生的业主小组长即为该业主小组的业主代表；

（二）业主代表可以连选连任；

（三）业主小组可用投票方式，以超过本小组业主总数二分之一的多数票更换业主代表；

（四）业主代表连续两次不能出席业主代表大会的全体会议，即自动失去代表资格。在此情况下，原选举单位应重新选举代表。

**第四十条[代表资格审查]**各业主小组选举产生的业主代表，应接受业主代表大会资格审查委员会的审查。业主代表不符合当选的基本条件，或选举程序不符合本章程规定时，该业主小组应重新组织选举。

**第四十一条[业主监督]**  业主代表应与本小组的业主保持密切联系，接受业主监督。

业主代表大会会议召开前，业主代表应主动收集本小组业主对会议所议事项的意见，在会议上按照多数业主的意见发言和表决。

业主代表在业主代表大会上的发言、在有关业主权利与利益问题上所持的立场、对重要事项的投票表决，应向本小组全体业主公开。

当业主认为其业主代表不能忠实履行其代表职责时，可以按照本章程第三十二条、第三十九条的规定，撤换和重新选举代表。

**第四十二条[组织机构]**业主代表大会以差额选举方式，推选5-7名代表组成常设主席团，负责召集和主持业主代表大会。

主席团设主席、副主席各一名，由主席团成员互推，提交业主代表大会全体会议表决通过。

经主席团提议，代表大会全体会议议决，业主代表大会可以设立业主提案委员会、业主代表资格审查委员会、财务经济委员会等工作机构。这些机构分别由五至七名业主代表组成，在主席团领导下进行工作。

业主代表大会的日常具体事务，由业主委员会承担。

**第四十三条[会议制度]**业主代表大会全体会议至少每六个月召开一次。

根据业主委员会、监事会提议并经主席团二分之一以上的成员同意，或百分之二十以上的业主代表提议，应当召开临时全体会议。

业主代表大会召开定期会议或临时会议，应事先通知居委会，听取居委会的意见。各有关方面均可派人列席会议。

二分之一以上的代表到会，业主代表大会全体会议的召开方为有效。

**第四十四条[会议程序]**  业主代表大会全体会议的召开程序为：

（一）会议召开前，主席团应广泛收集和认真听取业主、业主委员会和物业公司的意见，确定需要讨论和议决的事项；

（二）主席团应当在会议召开前至少七日将会议的时间、地点、内容等通知业主代表并以多种方式公示；

（三）拟提交大会审议、表决的重要事项的草案，应至少提前七日送达业主代表并以多种方式公示；业主代表应就有关事项征求本小组业主的意见；

（四）召开正式会议进行讨论或表决；

（五）会议结束后三日内，将会议结果向全体业主公告。

**第四十五条[工作质询]** 业主代表大会全体会议及各专门委员会，有权对业主委员会的工作提出质询。

质询可以书面方式或现场提问方式进行。如果质询的事项比较复杂和重大，应尽可能提前告知被质询人。

业主委员会组成人员均有义务出席会议，就被质询的问题进行答辩。

因病或因特殊情况不能到现场回答业主代表质询的业主委员会成员，经业主代表大会主席团允许，可以书面答辩或电话、远程视频答辩。

**第四十六条[表决方式]** 业主代表大会的表决方式如下：

（一）业主大会的各项表决，凡选举事项和涉及业主重大利益的表决事项，均采用记名投票表决方式。

（二）业主代表的表决票应向本小组全体业主公布；经主席团允许，其他业主亦可查核。

（三）业主代表因故不能出席会议，应书面向主席团请假并说明情况。在此种情况下，可以书面委托其他代表代为投票，但此种情况不得连续出现两次，否则即失去代表资格。

**第四十七条[表决权限]**  业主代表大会的表决权限为：

（一）表决筹集和使用专项维修资金，改造、重建建筑物及其附属设施的重要事项，须经业主代表大会全体代表三分之二及以上的多数同意方为通过。

（二）表决除前款以外的其他业主共有和共同管理权利事项的，须经业主代表大会全体代表二分之一以上的多数同意方为通过。

（三）表决并不涉及业主权益的程序性、事务性规章制度，经业主代表大会以实际到会代表人数的二分之一以上多数通过。

**第四十八条[业主法定权益保护]** 业主代表大会接受全体业主的监督，尊重全体业主的法定权利。

（一）业主有权向业主代表大会提出提案，有权自由列席和旁听业主代表大会会议，有权查阅会议记录与纪要；

（二）业主代表大会的各项决议应及时、全部向业主公开，接受业主质询；

（三）如果百分之二十以上的业主联名，表示不同意业主代表大会的决定，业主代表大会应当复议。如果业主代表大会再以三分之二的多数通过，则该项决定生效。

（四）业主代表大会作出的关于筹集和使用专项维修资金，改造、重建建筑物及其附属设施的决定，如专有部分占建筑物总面积三分之一及以上且占业主总人数三分之一及以上的业主联名反对，经监事会核实后，业主代表大会的该项决定无效。

（五）业主代表大会作出的除本条前款所列事项以外的法律规定的业主其他共有和共同管理权利事项的决定，如专有部分占建筑物总面积过半数且占业主总人数过半数的业主联名反对，经监事会核实后，业主代表大会的该项决定无效。

（六）业主代表大会的决定违反国家的法律法令，侵害业主合法权益又不能自行改正的，受侵害的业主可在该决定作出之日后的一年内请求人民法院予以撤销。

**第四十九条**业主代表大会可以根据物业区域的内部划分，分设若干分委员会，如“远大美域新城业主代表大会紫金区分委员会”，并推举1-2人担任召集人，负责组织召开各该区域的业主代表会议或业主大会，讨论、决定依法应由各该区域内的业主集体决定的事项。

**第六章  业主委员会**

**第五十条[地位]**  业主委员会由业主大会或业主代表大会选举产生，是业主大会和业主代表大会的执行机关。首届业主委员会由业主大会选举产生。

**第五十一条[任期]**  业主委员会的任期与业主代表大会任期相同，每届任期四年。

业主委员会委员可以连选连任。

主任连任不得超过两届。

**第五十二条[职责]**  业主委员会履行下列职责：

（一）执行业主大会、业主代表大会的决议，办理业主大会、业主代表大会交办的事项；

（二）对外代表全体业主，配合政府工作；

（三）根据业主大会和业主代表大会的决定，代表全体业主与物业服务企业签订物业管理服务合同，监督新聘物业公司与解聘物业公司的移交事项；

（四）代表业主管理应归全体业主共同所有的资产、资源，向业主代表大会提交年度报告，接受业主代表大会的审查；

（五）向业主大会和业主代表大会提交业主委员会年度预决算，接受审查和审核；

（六）监督管理规约的实施；

（七）了解业主和物业使用人的意见和建议，协调业主、物业使用人、物业服务企业之间的矛盾和纠纷，监督和协助物业服务企业履行物业管理服务合同，督促业主按照物业管理服务合同的约定交纳物业管理服务费用；

（八）向业主代表大会提交解决物业管理与服务中的各种问题的建议和提案；

（九） 受业主代表大会委托，拟定小区管理与服务的规章，提交业主代表大会议决；

（十）负责业主、业主大会、业主小组、业主代表大会、业主委员会、业主监事会档案资料的归档保管工作；

（十一）承担业主大会、业主代表大会、业主委员会、业主监事会履行职责所必需的日常服务与保障工作；

（十二）支持和开展多种形式的社区志愿服务活动，推进文明小区建设；

（十三）业主大会、业主代表大会赋予的其他职责。

**第五十三条[组成与产生]** 业主委员会委员的人数及产生方式为：

（一）业主委员会由七至九名委员组成。

（二）首届业主委员会委员候选人的推选工作，由业主大会首次会议筹备组主持；业主委员会的换届选举工作，由业主代表大会主席团主持。

（三）业主委员会委员候选人采取业主自荐与互荐、业主代表大会代表推荐、业主代表大会主席团推荐、居民委员会推荐等多种方式相结合的方式产生。

（四）业主委员会实行差额选举。候选人与应选人的差额为百分之二十至百分之三十。

（五）选举结束后，应在三日内公告选举结果。

**第五十四条 [主持人]**业主委员会应当在选举产生之日起七日内召开首次业主委员会全体会议，由业主代表大会主席团主席主持，选举产生主任一名，副主任一至两名。

业主委员会主任、副主任产生后，应向业主代表大会及其主席团报告，并在三日内向全体业主公示。

业主委员会主任主持业主委员会会议与日常工作。

**第五十五条[备案]**业主委员会应当在选举产生之日起三十日内向区物业管理行政主管部门和镇人民政府备案。

业主委员会备案的有关事项发生变更的，应当自变更之日起十五日内向区物业管理行政主管部门和镇人民政府进行变更备案。

**第五十六条[换届]**业主委员会任期届满，业主代表大会主席团应组织各有关方面组成换届工作小组，按时启动和完成业主委员会的换届工作。

业主委员会任期届满三个月以上仍未完成换届工作的，业主有权向业主代表大会和居委会提出控告。在此种情况下，业主代表大会主席团应当在居委会的指导和协助下在两个月内完成换届工作。

**第五十七条[委员候选人条件]** 业主委员会委员候选人应当符合下列条件：

（一）本小区具有完全民事行为能力的业主，或接受全权委托、委托期限等于或长于四年且常住本小区的业主近亲属；

(二）常住小区，能够按时参加有关会议，承担业主委员会分配的工作；

（三）本人及其近亲属未在为本小区提供物业服务的企业及其关联企业任职；

（四）不存在索取、非法收受建设单位、物业服务企业的利益或者报酬的行为；

（五）不存在泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关活动的行为；

（六）遵守业主委员会议事与工作规则和小区管理规约，模范履行业主义务；

（七）热心公益事业，责任心强，公正廉洁；

（八）遵守国家有关法律法规。

**第五十八条 ［排除条件]**业主或其代理人有下列情形之一的，不得成为业主委员会委员候选人：

（一）存在违法装修、搭建、改变物业使用功能以及违法占用物业共有部分等行为的；

（二）连续三个月以上或者累计六个月以上拖欠物业管理服务费用或者物业维修费用且在选举前仍未补缴的；

（三）本人、配偶或直系亲属在本小区聘用的物业服务企业及其关联企业工作的；

（四）存在其他违反有关法律、法规、规章、管理规约的行为的；

（五）不能承诺或不能保证按时出席会议并承担业主委员会分配的具体工作的。

**第五十九条[委员资格中止]**业主委员会委员有下列情形之一的，委员资格终止：

（一）因物业转让等原因不再是业主的；

（二）任职期间被依法追究刑事责任的；

（三）因疾病等原因丧失履行职责能力的；

（四）本人以书面形式提出辞职的。

业主委员会委员发生上述情形的，经业主委员会讨论，向业主代表大会主席团报告备案，经业主代表大会主席团审核后按规定向居委会报告备案。

**第六十条[委员罢免]**业主委员会委员有下列情形之一且本人不提出辞职的，应启动罢免程序：

（一）存在本章程第五十八条所列情形之一却拒不提出辞职的；

（二）无正当理由连续三次缺席业主委员会会议的；

（三）拒不履行委员职责的；

（四）利用业主委员会或委员资格谋取私利的；

（五）侵害他人合法权益的；

（六）因其他原因不宜继续担任业主委员会委员的。

**第六十一条[委员罢免案的提出]** 罢免业主委员会成员的权力属于业主和业主代表大会。罢免业主委员会成员的启动条件是：

（一）专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占业主总人数百分之二十以上的业主联名，可以提出罢免建议案；

（二）业主代表大会百分之二十以上的代表联名，可以提出罢免建议案；

（三）业主委员会三分之一及以上的委员联名，可以提出罢免建议案；

（四）业主监事会二分之一以上的监事同意，可以提出罢免建议案。

**第六十二条[委员罢免案的处理]** 业主代表大会主席团收到罢免建议案后，应即召开业主代表大会全体会议，并以占代表总人数的二分之一以上的多数作出是否罢免的决定。

业主代表大会罢免业主委员会成员，应允许本人到会或提交书面材料进行答辩和申辩。

专有部分占建筑物总面积百分之五十以上且占业主总人数百分之五十以上的业主联名提出罢免案，该罢免案的业主签名经业主代表大会主席团或居委会核实后，立即生效。

业主代表大会百分之五十以上的代表联名提出罢免案，该罢免案的签名经业主代表大会主席团或居委会核实后，立即生效。

**第六十三条[委员补选]** 业主委员会委员资格中止或被罢免后，经业主代表大会主席团决定，可由业主委员会选举时落选的候选人按当时得票多少依次递补，也可召开业主代表大会会议进行补选。

业主委员会成员的辞职、资格终止、罢免、补选等事项完成后，应以业主代表大会主席团的名义，及时向全体业主公告。

**第六十四条[集体辞职]**业主委员会认为不能继续履行职责时，经二分之一以上的委员同意，可向业主代表大会提出集体辞职。

业主代表大会主席团收到业主委员会的集体辞职报告后，应对有关情况加以核实并向居委会报告，并在十五日内启动业主委员会的提前换届工作。

新的业主委员会产生前，原有的业主委员会应当继续履行职责。

**第六十五条[会议制度]**业主委员会会议有定期会议和特别会议。定期会议每月至少召开一次。三分之一以上委员提议或主任认为必要时，应当召开特别会议。

业主委员会会议由主任召集和主持；主任因故缺席时，由副主任召集并主持。

**第六十六条[表决规则]** 业主委员会会议必须有半数以上委员出席方为有效召开；所作决定须经业主委员会全体委员半数以上同意。

**第六十七条[依法履职]**业主委员会应当认真履行业主大会、业主代表大会执行机构的职责，不得超越职权作出应由业主大会、业主代表大会作出的决定，不得强迫业主违背本人意愿发表意见或者投票，不得从事与物业管理无关的活动。

业主委员会作出的重要决定，应由出席会议的全体委员签名以示负责。

业主委员会超越职权或违反程序作出决定，由签名同意该决定的委员承担责任。

**第六十八条[业主监督]** 业主委员会作出的决定，违反法律法规和本章程规定的，业主大会、业主代表大会有权撤销。业主大会、业主代表大会拒不撤销的，业主有权向业主监事会、区物业管理行政主管部门或镇人民政府提出控告。

业主委员会的决定违反法律、法规和本章程规定，对业主法定权益造成重大侵害的，受侵害的业主可在该决定作出之日后的一年内请求人民法院予以撤销。

**第六十九条[经费管理]**  业主大会、业主委员会、业主监事会的工作经费，可以由全体业主共同承担，也可以从合法利用物业共有部分获取的收益中列支。具体的筹集、管理、使用办法，由业主代表大会决定并公布。

**第七十条[公示事项]** 业主委员会须向全体业主定期或及时公布下列情况和资料：

（一）管理规约、业主组织章程；

（二）业主代表大会制定的规章制度；

（三）业主大会、业主代表大会和业主委员会的决定；

（四）物业服务合同以及重要物业事项的决定或变更；

（五）物业共有部位专项维修资金的筹集、使用情况；

（六）物业共同部分的使用和收益情况；

（七）业主大会、业主代表大会、业主委员会、业主监事会工作经费的收支情况，包括财务预算和财务决算；

（八）其他应向业主公开的情况和资料。

**第七章  业主监事会**

**第七十一条[权利]**  本小区设立业主监事会。业主监事会是向业主大会和业主代表大会负责的监督机关。

**第七十二条[职责]** 监事会履行下列职责：

（一）代表业主对业主代表大会、业主委员会的工作进行监督，确保其在职权范围内依法依规履行职责；

（二）受业主大会和业主代表大会的委托，对业主委员会负责和处理的财务事项进行监督和审核，并向业主代表大会提交报告；

（三）以二分之一的多数向业主代表大会主席团提出业主委员会成员罢免建议案；

（四）业主代表大会赋予的其他职责。

**第七十三条[组成与产生]**  业主监事会的组成及产生方式为：

（一）业主监事会由三名监事组成。

（二）业主监事会监事由业主代表大会选举产生。

（三）业主监事会监事候选人采用业主自荐、各业主小组推荐、业主代表大会代表推荐、业主代表大会主席团推荐、居民委员会推荐等多种方式相结合的方式产生。

（三）业主监事会监事的选举，可以实行差额选举或等额选举。

**第七十四条[任期]**  业主监事会的任期与业主代表大会任期相同，每届任期四年。

**第七十五条[监事资格]**  业主监事会监事，除应具备与业主委员会委员相同的条件外，还应具备一定的法律知识。

终止和罢免业主监事会监事资格的条件与程序，与业主委员会委员资格的终止和罢免相同。

**第七十六条][主席]**业主监事会设主席一名，负责召集和主持监事会会议。

监事会选举产生后，由业主代表大会主席团主席主持监事会首次会议，推选出主席。监事会主席产生后，应向业主代表大会及其主席团报告，并在三日内向全体业主公告。

**第七十七条[履职方式]** 监事列席业主代表大会、业主委员会会议。

业主委员会的定期会议、召开讨论重要问题的特别会议和工作会议，应通知监事列席。

监事列席业主代表大会、业主委员会的会议，可以就其讨论的问题和作出的决议是否符合法律法规和本章程的规定与程序发表意见。

业主委员会议决的重大事项，业主委员会主任可请监事会主席副署，以确认其是否合法合规。监事会主席副署的业主委员会决定，应负共同责任。

业主委员会处理日常工作中的重大问题和疑难事项，应主动征求监事会的意见。监事会有义务提供意见。

对于业主委员会、业主代表大会的决定或决议，监事会如果认为不符合有关法律法规，或有损于业主合法权益，应出具书面的监事意见书，建议业主委员会或业主代表大会复议。如果业主委员会、业主代表大会拒绝复议或改正，监事会可以把自己的意见向全体业主公开。

**第八章 附 则**

**第七十八条[修改权限]** 本章程的修改权限为：

（一）经专有部分占建筑物总面积二分之一以上且占业主总人数二分之一以上的业主联名同意，可对本章程进行修改；

（二）由业主代表大会百分之二十以上的代表联名提起，或由业主代表大会主席团提起，经业主代表大会二分之一以上的代表同意，可对本章程进行修改。

**第七十九条 [生效时间]** 本组织章程自业主大会首次会议表决通过之日起生效。

**第八十条[解释权]** 本章程的解释权属于业主监事会。