

陕西省住房和城乡建设厅文件

陕建发〔2023〕1036号

陕西省住房和城乡建设厅 关于印发规范业主委员会依法履职 相关示范文本（试行）的通知

各设区市住房和城乡建设局，杨凌示范区住房和城乡建设局，韩城市住房和城乡建设局，神木市、府谷县住房和城乡建设局：

为了规范引导业主委员会依法有序履行职责，进行自我管理，维护业主合法权益，营造共建共管共治良好居住环境，提升业主、物业使用人对居住环境的满意度、认同感。根据《中华人民共和国民法典》《陕西省物业服务管理条例》等法律法规，省住房和城乡建设厅制定了《业主委员会委员候选人产生办法示范文本（试行）》《业主委员会选举办法示范文本（试行）》《业主委员会

工作规则示范文本(试行)》。现印发你们，请指导街道办事处或者乡镇人民政府贯彻执行。执行中的情况，请及时报告省厅。

- 附件：1. 业主委员会委员候选人产生办法示范文本（试行）
2. 业主委员会选举办法示范文本（试行）
3. _____业主委员会工作规则示范文本（试行）

陕西省住房和城乡建设厅

2023年3月23日

附件 1

业主委员会委员候选人产生办法 示范文本（试行）

第一条 为了顺利推选_____小区第_____届业主委员会候选人，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《陕西省物业服务管理条例》等法律法规，结合本物业小区实际，制定本办法。

第二条 街道办事处或者乡（镇）人民政府指导监督业主委员会委员候选人的选举及换届工作。

第三条 业主大会筹备组或者业主委员会换届筹备组开展推选工作前，应当公示候选人人数及其名额分配方式，并向业主提供自荐表、推荐表、候选人简历表及参选承诺书等。

第四条 业主大会筹备组或者业主委员会换届筹备组负责组织业主委员会委员候选人的推选工作，根据物业服务区域规模、产权份额、委员的代表性和广泛性等因素，确定业主委员会委员人数（五至十一人）。

第五条 业主委员会委员候选人的选举采取差额选举产生，差额比例不低于五分之一，本届业主委员会委员候选人为_____人。

第六条 候选人名额按照以下第__种方式分配：

（一）以楼层、单元、幢等单位划分为_____个推荐区域，分别是_____，每个推荐区域推荐_____名代表，共计由_____名代表组成；

（二）以住宅、非住宅为单位划分_____个推荐区域，分别

是_____，每个推荐区域推荐_____名代表，共计由
名代表组成；

(三) _____。

第七条 业主委员会委员候选人应当是本物业服务区域内的
自然人业主或者单位业主授权的自然人代表，并符合下列条件：

(一) 具有完全民事行为能力，身体健康；

(二) 遵纪守法、公道正派、热心公益、责任心强、具有一
定的公信力和组织能力；

(三) 履行业主义务，按照规定缴纳维修资金，无恶意拖欠
物业服务费或者煽动其他业主恶意拖欠物业费等行为；

(四) 本人、配偶及其近亲属未在本物业服务区域的物业服
务人处任职；

(五) 具备必要的工作时间；

(六) 不存在其他可能影响公正履行职责的情形。

第八条 有下列情形之一的，不宜作为候选人参选：

(一) 因故意犯罪被判处刑罚，执行期满未逾五年的；

(二) 因物业管理相关违法行为受到行政处罚，处罚期满未
逾三年的；

(三) 因违法违纪等原因被国家机关、企业事业单位开除公
职或者辞退的；

(四) 有较为严重的个人不良信用记录或者违反社会公德，
造成恶劣影响的；

(五) 其他不宜担任业主委员会委员候选人的情形。

第九条 鼓励符合条件的党员、法律工作者、具有物业管理
专业知识的业主积极参选业主委员会委员；鼓励符合条件的社区

党组织成员、居（村）民委员会委员通过法定程序兼任业主委员会委员；鼓励符合条件的党代表、人大代表和政协委员参选业主委员会委员。

社区党组织要引导和支持业主中的党员积极参选，提高业主委员会党员占比（50%以上），落实党建联建要求。

第十条 业主可以通过以下方式参选业主委员会候选人：

（一）街道办事处或者乡（镇）人民政府、居（村）民委员会推荐；

（二）十人以上（含本数）业主联名推荐，同一业主只能联名推荐一次，重复推荐无效；

（三）自荐。

第十一条 自荐、推荐候选人的，应在____年____月____日时起至____年____月____日____时，向业主大会筹备组或者业主委员会换届筹备组提交以下资料：

（一）自荐表；

（二）有业主签名的推荐表；

（三）个人简历、居民身份证或户口簿、业主身份证明等材料；

（四）参选承诺书。

第十二条 业主大会筹备组或者业主委员会换届筹备组对自荐、推荐的候选人资格进行初审，符合条件的，按照所得票数从高到低的顺序确定候选人。

第十三条 符合条件的候选人超出分配名额时，票数相同时，有下列条件的候选人优先。

（1）有党员身份的候选人；

(2) 在社区居（村）民委员会任职的候选人；

(3) 居（村）民委员会推荐的候选人。

第十四条 自荐、推荐应在规定的时间内完成，逾期不得推荐、不得撤回推荐。

第十五条 候选人人数少于差额人数的，由业主大会筹备组或者业主委员会换届筹备组决定，可以延长候选人自荐、推荐时间。

因符合条件的候选人退出参选等原因，仍达不到差额人数的，由社区党组织推荐确定产生参选候选人。

第十六条 自荐、推荐时间截止后，业主大会筹备组或者业主委员会换届筹备组应当召开会议，根据审查统计汇总情况确定参选候选人名单，并征求街道办事处或者乡（镇）人民政府、社区党组织、居（村）民委员会的意见。

第十七条 业主委员会委员名单确定后，业主大会筹备组或者业主委员会换届筹备组三日内，应在物业服务区域内至少两处显著位置公示参选候选人名单，时间不少于七日。

第十八条 公示的内容包括各参选候选人的姓名、房号、年龄、政治面貌、文化程度、职业等。

第十九条 业主对公示的参选候选人名单有异议的，应当书面提出，并提供相关证明材料和依据，业主大会筹备组或者业主委员会换届筹备组应当在业主大会会议召开之前研究处理，并作出答复。

异议人员不符合候选人参选资格条件的，取消参选资格。因此造成候选人差额比例低于五分之一的，应补充推荐，并重新公示候选人名单。

第二十条 确定的参选候选人不得随意退出，因特殊原因需要退出参选的，本人应向业主大会筹备组或者业主委员会换届筹备组书面提出申请。

第二十条 本次候选人选举采取以下第____种方式，实行记名投票：

- (一) 纸质投票；
- (二) 电子投票；
- (三) _____。

第二十一条 采用纸质投票的，业主投票登记时应提供如下书面材料：

- (1) 选票；
- (2) 业主居民身份证复印件（核对原件）；
- (3) 业主身份证明材料（包括业主不动产登记证书、不动产登记信息查询单或经抵押银行盖章的房产证等能证明业主享有物业产权的证明材料）复印件（核对原件）；
- (4) 委托投票的，受托人应当同时提供委托业主签字或盖章的委托书原件及本人身份证复印件（核对原件）和相关身份证明材料原件。书面委托书应当载明委托事项和专有部分面积。一个受托人最多可以接受一名业主的委托进行投票。

第二十二条 发放、回收纸质选票的人员由业主大会筹备组或者业主委员会换届筹备组确定，本次选票发放与回收采取以下第____种方式：

- (一) 上门发放、回收；
- (二) 定点发放、回收；
- (三) 上门发放、回收与定点发放、回收相结合。

业主或其受托人领取纸质选票时，应签字确认。如因客观原因须更换纸质选票，经确认后另行发放的，作废选票应交回存档。

第二十三条 业主或其受托人在填写选票前，应事先仔细阅读选票有关说明，按选票有关说明认真填写；不得随意涂改填写的内容，如有涂改，必须由投票人在涂改处签字摁手印确认，否则投票结果无效；选择多于参选候选人的或者同一个业主重复投票的，投票结果无效；少于或者等于参选候选人的，投票结果有效。

第二十四条 采用电子投票的，业主大会筹备组或者业主委员会换届筹备组应当公示电子投票规则、投票操作指南，供业主按程序绑定房屋信息，确保电子投票平台中设置的投票时间与会议通知的时间一致。

电子投票结束后，唱票、计票工作由电子投票系统自动完成。

第二十五条 业主大会筹备组或者业主委员会换届筹备组应在候选人参选投票选举截止后三日内，将投票结果在物业管理区域至少两处显著位置公示，时间不少于七日。

第二十六条 本办法由业主大会筹备组或者业主委员会换届筹备组负责解释。

附件 2

业主委员会选举办法示范文本（试行）

第一条 为维护全体业主的合法权益，保证业主委员会选举过程公平、公正、公开，依据《中华人民共和国民法典》《陕西省物业服务管理条例》等法律法规规定，结合本物业实际，制定本办法。

第二条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会选举产生，向业主大会负责并报告工作，在社区党组织的指导下开展工作，接受业主大会和业主监督。

第三条 根据有关规定，应在业主委员会中设立党的基层组织，开展党的活动，加强党对业主委员会及广大业主的政治引领，保障物业管理活动依法有序进行，实现业主自治和社区治理的有机统一。

第四条 业主委员会履行下列职责：

- （一）执行业主大会的决定和决议；
- （二）召集业主大会会议，报告物业服务管理实施情况；
- （三）代表业主与物业服务人签订物业服务合同；
- （四）及时了解业主、其他物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务人履行物业服务合同；
- （五）监督管理规约的实施，物业管理制度的遵守和执行；
- （六）督促业主、物业使用人支付物业服务费及其他相关费用；

(七) 监督管理公共收益的分配支出;

(八) 组织和监督专项维修资金的筹集和使用;

(九) 调解业主、物业使用人、物业服务人之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷;

(十) _____;

(十一) 业主大会赋予的其他职责。

第五条 业主委员会委员由 ____ 人(五至十一人)单数组成,从业主委员会候选人中产生,设主任一名、副主任____名,委员____名。业主委员会委员具有同等表决权。

业主委员会委员任期除议事规则另有规定外一般为三年,可以连选连任。

经业主共同决定,可以设候补委员____名(人数不超过正式委员的50%)。候补委员可以列席业主委员会会议,不具有表决权。

第六条 业主委员会委员选举实行差额选举,差额比例不低于五分之一。

业主委员会委员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。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,按照得票数排序产生。得票数相同的,投票业主专有部分面积之和较大的候选人当选。仍不能确定的,由社区党组织决定。

未当选业主委员会委员的参选候选人,按照得票数排序当选业主委员会候补委员,业主委员会委员出现空缺时依次替补。

第七条 业主委员会委员的选举,采用实名投票方式。业主

对于候选人可以投同意票、反对票、弃权票。业主应当在选票上签名或者盖章，并标明房号和专有部分面积。

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。

业主为法人的，由法定代表人或者授权的自然人行使投票权；业主为非法人组织的，由非法人组织的负责人或授权的自然人行使投票权。

第八条 业主因故不能参加投票的，可以出具授权委托书，委托代理人投票。授权委托书应当载明委托人基本信息，包括房号、专有部分面积、身份证号码或统一社会信用代码、联系电话，以及代理人的姓名、身份证号码、联系电话、代理事项、代理权限和期间，并由委托人签名或者盖章。

一个受托人最多可以接受一名业主的委托进行投票。

第九条 选举业主委员会委员采用以下第____种方式：

（一）纸质投票。

（二）电子投票。

（三）_____。

第十条 采用纸质投票的，投票结束后，由业主大会筹备组或者业主委员会换届筹备组进行公开唱票、验票，统计投票结果。

采用电子投票的，投票结束后，唱票、计票由电子投票系统自动完成。

第十一条 同一个业主重复投票的，投票结果无效。

业主投票时，应在同意、反对、弃权三项中选择其中一项，选择两项以上（含本数）的，投票结果无效。

每一选票所选的人数，多于规定应选人数的，投票结果无效。

第十二条 业主大会筹备组或者业主委员会换届筹备组应当在投票结束后三日内统计出投票结果，并在物业服务区域内至少两处显著位置（指公告栏、小区出入口、单元门、电梯轿厢内、客服场所等，下同）公告当选业委会人员名单，时间不少于七日。

第十三条 业主大会筹备组或业主委员会换届筹备组应当对选票发放情况、投票结果及其公告等情况进行归档、保存，以备核查。

第十四条 业主大会筹备组或者业主委员会换届筹备组应当自选举产生业主委员会委员之日起七日内，组织召开业主委员会首次会议，指导业主委员会委员推选产生业主委员会主任和副主任，并报社区党组织批准。

第十五条 业主委员会自选举产生之日起三十日内，向县（市、区）住房和城乡建设主管部门进行备案，备案时提交下列材料：

- （一）管理规约、业主大会议事规则；
- （二）业主大会的会议记录和会议决定；
- （三）业主委员会委员名单及其基本情况。

第十六条 业主委员会收到备案回执后，应当将备案情况告知物业服务人，并在物业服务区域内至少两处显著位置公告，时间不少于七日。

第十七条 业主委员会持备案回执和备案的相关资料到街道办事处或者乡（镇）人民政府开具业主大会和业主委员会印章刻制证明。

第十八条 业主委员会选举中的其他未尽事宜应当按照《业主大会议事规则》和有关法律法规规定执行，没有相应规定的，由业主大会筹备组或者业主委员会换届筹备组负责处理。

第十九条 本办法由业主大会筹备组或者业主委员会换届筹备组负责解释。

_____**业主委员会工作规则**

示范文本（试行）

（名称与管理规约中物业项目名称一致）

第一章 总 则

第一条 为规范业主委员会的活动，维护业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》国务院《物业管理条例》《陕西省物业服务管理条例》及相关法律法规规定，结合本物业实际，制定本规则。

第二条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会选举产生，向业主大会负责并报告工作，在社区党组织的指导下开展工作，接受业主大会和业主监督。

第三条 业主委员会应自觉接受物业所在地住房和城乡建设主管部门、街道办事处或者乡（镇）人民政府、社区党组织、居（村）民委员会的监督指导。

第二章 组成及权限

第四条 业主委员会设主任一名、副主任____名，委员____名，

具体人数由业主大会议事规则规定。

业主委员会每届任期三年，业主委员会委员具有同等表决权，可以连选连任。

第五条 业主委员会委员有下列情况之一的，其业主委员会委员资格自然终止：

- （一）因物业转让、灭失等原因不再是业主的；
- （二）因健康原因无法履行职责的；
- （三）被判处刑罚失去人身自由的；
- （四）其他原因丧失履行职责能力的。

第六条 业主委员会有下列行为之一的，经业主共同决定，其工作终止：

- （一）拒不执行业主大会决定的；
- （二）转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供有关文件、资料、印章的；
- （三）擅自使用业主大会印章的；
- （四）打击、报复、诽谤、陷害投诉人、举报人的；
- （五）未经业主共同决定，擅自与物业服务人签订物业服务合同的；
- （六）擅自使用专项维修资金、公共收益，侵占业主共有财产的；
- （七）超越职责权限作出与物业服务区域内管理无关决定的；
- （八）违反法律、法规规定或者超越业主大会授权，侵害业

主合法权益的其他行为。

第七条 业主委员会委员有下列情形之一的，经业主共同决定，其业主委员会委员资格终止：

（一）不履行业主委员会委员职责或者无正当理由三次缺席业主委员会会议的；

（二）不履行业主义务、不遵守管理规约情节严重的；

（三）接受本物业服务区域的物业服务人或者有利害关系人提供利益或者财物的；

（四）承揽本物业服务区域物业服务人的业务或者推荐他人到该物业服务人处工作的；

（五）其他可能妨碍公正履行职务或者损害业主利益行为的；

（六）书面提出辞职的；

（七）本人、配偶及其亲属在本物业服务区域的物业服务人处任职的；

（八）有其他不宜担任业主委员会委员的情形。

第八条 业主委员会成员名单变更的，业主委员会应当自变更之日起十五日内书面报告县（市、区）住房和城乡建设主管部门、街道办事处或者乡（镇）人民政府，并书面告知物业服务人。

第三章 工作职责

第九条 业主委员会履行下列职责：

（一）执行业主大会的决定；

（二）召集业主大会会议，报告物业服务管理实施情况；

(三)代表业主与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同;

(四)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人履行物业服务合同;

(五)监督管理规约的实施,物业管理制度的遵守和执行;

(六)督促业主、物业使用人支付物业服务费及其他相关费用;

(七)监督公共收益的使用;

(八)组织和监督专项维修资金的筹集和使用;

(九)调解业主、物业使用人、物业服务人之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷;

(十)_____;

(十一)业主大会赋予的其他职责。

第十条 业主委员会应当向业主公布下列情况和资料:

(一)管理规约、业主大会议事规则;

(二)业主大会和业主委员会的决定;

(三)物业服务合同;

(四)专项维修资金的筹集和使用情况;

(五)物业共有部分、共用设施设备的使用和收益情况;

(六)占用业主共有道路或者其他场地设置车位、车库的使用和收益情况;

(七)业主大会和业主委员会工作经费的收支情况;

(八)其他应当向业主公开的情况和资料。

第十一条 业主委员会主任应履行以下职责:

- (一) 负责召集业主委员会会议，主持业主委员会工作；
- (二) 主持制定业主委员会工作计划和实施方案；
- (三) 主持制定业主大会、业主委员会印章使用管理、档案资料管理和财务管理等制度；
- (四) 代表业主委员会向业主大会报告工作；
- (五) 组织、协调、解决本物业服务区域物业服务管理实施工作中的日常问题；
- (六) 执行业主大会、业主委员会决定；
- (七) _____；
- (八) 完成业主委员会交办的其他工作。

第十二条 业主委员会副主任应履行以下职责：

- (一) 协助业主委员会主任的工作；
- (二) 根据业主委员会主任的授权，召集业主委员会会议、主持业主委员会工作；
- (三) 执行业主大会、业主委员会决定；
- (四) _____；
- (五) 完成业主委员会交办的其他工作。

第十三条 业主委员会委员应履行以下职责：

- (一) 参加业主委员会会议等有关活动；
- (二) 参与制定业主委员会工作计划和实施方案；
- (三) 参与制定业主大会、业主委员会印章使用管理、档案资料管理和财务管理等制度；
- (四) 参与组织、协调、解决本物业服务区域物业服务管理实施工作中的日常问题；

- (五) 执行业主大会、业主委员会的决定;
- (六) _____;
- (七) 完成业主委员会交办的其他工作。

第四章 会议管理

第十四条 业主大会会议分为定期会议和临时会议，会议由业主委员会负责组织召开。在组织召开业主大会会议十五日前，业主委员会应将会议议题、时间、地点、召开方式以及表决事项等相关内容在物业服务区域内至少两处显著位置公示，时间不少于七日。

发生重大事故或者紧急事件需要及时处理时，由业主委员会临时会议研究确定，处理意见公告业主，时间不少于三日。

第十五条 业主大会会议由业主委员会主任主持召开，研究确定共同决定事项。业主委员会主任代表业主委员会每年不少于两次向业主大会述职报告工作。

第十六条 业主委员会应当做好业主大会会议书面记录，业主大会会议作出的共同决定事项，由出席会议的业主委员会委员在会议记录上签字，并加盖业主大会印章后存档。

会议决定由业主委员会加盖业主大会印章后，在物业服务区域内至少两处显著位置公示，时间不少于七日。

第十七条 业主委员会会议分为定期会议和临时会议。

定期会议每____个月召开一次，召开时间为_____。

经三分之一以上业主委员会委员提议，主任应当及时召开业主委员会临时会议。

第十八条 业主委员会会议组织程序：

（一）会议由主任或其委托的副主任组织主持。主任或者其委托的副主任无正当理由，不组织召开业主委员会会议的，由街道办事处或者乡（镇）人民政府指定业主委员会其他委员组织召开业主委员会会议。

（二）业主委员会委员因故不能参加会议的，应当提前一日向业主委员会组织人请假。

（三）召开会议时应当提前七日将会议通知及相关材料送达每位委员。

（四）讨论、决定物业服务管理公共事项的，应当于会议召开七日前，以书面形式向社区居（村）民委员会报告，并在物业服务区域内至少两处显著位置公告时间不少于七日，征求业主意见和建议。

（五）会议应有过半数委员出席，作出的决定经全体委员半数以上同意通过。会议应作书面记录，并由参会委员签字。

（六）业主委员会自作出决定之日起三日内应将会议情况及决定事项在物业服务区域内至少两处显著位置公示时间不少于七日，并以书面形式向社区党组织报告。

第十九条 业主大会和业主委员会的决定，对物业服务区域内全体业主具有约束力。

第五章 印章、档案及财务管理

第二十条 业主委员会应当建立印章管理制度，根据业主大会议事规则或者业主大会（业主委员会）决定使用业主大会、业

主委员会印章。

第二十一条 印章遗失的，业主委员会应当于发现遗失后三日内在当地主要新闻媒体上发布遗失声明，并按照相关规定重新刻制印章。

违反前述规定或者藏匿印章，由印章保管人承担责任；造成经济损失或不良影响的，依法追究印章保管人的法律责任。

第二十二条 业主委员会应当建立档案管理制度，并指定专人管理，将下列资料编号造册：

- （一）业主大会、业主委员会的会议记录；
- （二）业主大会、业主委员会的决定；
- （三）业主大会议事规则、管理规约和物业服务合同；
- （四）业主委员会选举及备案资料；
- （五）专项维修资金筹集及使用账目；
- （六）业主及业主代表的名册；
- （七）业主的意见和建议；
- （八）_____；
- （九）需要保存的其他档案资料。

遗失、藏匿上述档案资料的，由档案保管人承担责任；造成经济损失或不良影响的，依法追究档案保管人的法律责任。

第二十三条 利用共有部分、共用设施设备经营所得收益，业主委员会应当单独分类列账，独立核算，每半年公布一次经营所得收支情况，并接受业主监督。

公共收益由业主委员会按照法律法规规定，在银行设立业主共有资金专用账户，进行分类建账、专户管理，严禁侵占和挪用。

第二十四条 业主委员会的财务管理人员负责现金的提取和存入以及账目的记录和核对。公共收益统一由财务管理人员入账，并出具收据，加盖业主大会财务专用章。

财务管理人员不能继续履行职责时，应当在社区党组织、居民委员会的监督下办理完交接手续后方可离职。

第二十五条 业主大会和业主委员会工作经费的筹集、管理、使用由业主共同决定，工作经费从物业服务区域公共收益中支出，不足部分由全体业主共同承担。

工作经费实行年度预算制度，经业主大会决定后在物业服务区域至少两处显著位置进行公示，并向社区党组织、居民委员会或者村民委员会报备。

经业主共同决定，可以对业主委员会委员发放工作津贴。

第二十六条 业主大会、业主委员会工作经费，需经业主委员会主任及三分之二的业委会委员签字方可核销。

业主大会和业主委员会经费使用情况，每年不得少于两次，以书面形式在物业服务区域内至少两处显著位置公示，业主可以随时查询。

第二十七条 业主大会以及业主委员会，不得向任何单位及个人借款或为任何第三方提供担保。

第二十八条 物业服务人应当在物业服务合同终止之日起十五日内，在县（市、区）住房和城乡建设主管部门和街道办事处或者乡（镇）人民政府的监督下，向业主委员会移交下列资料和财物，并配合新的物业服务人做好工作交接：

（一）业主共有的结余资金；

- (二) 物业承接验收时建设单位移交的竣工总平面图等资料;
- (三) 物业服务用房;
- (四) 与业主权益相关的小区共有部分经营管理档案等物业服务档案和资料;
- (五) 物业服务期间配置的属于业主共用的设施设备;
- (六) 其他应当移交的资料和财物。

物业服务人不得损坏、隐匿、销毁物业资料和财物，因此造成损坏后果的，依法承担民事责任。

第六章 维修资金管理

第二十九条 业主委员会应当按照《住宅专项维修资金使用管理办法》等法规文件管事使用维修资金，每半年至少公布一次维修资金管理和使用情况，接受业主的监督。

第三十条 未建立首期维修资金或者维修资金余额不足首期筹集金额 30% 的，经业主共同作出决定，按下列第____项方式及时补建或者再次筹集维修资金：

- (一) 一次性缴存;
- (二) 按_____元/平方米逐月缴存;
- (三) _____。

第三十一条 业主委员会任期届满或者集体辞职的，应当在社区党组织、居（村）民委员会的监督下，做好任期内维修资金使用管理账目交接移交工作。必要时接受审计监督，并向业主公布审计结果。发现违规违法行为的，追究相关人员法律责任。

第七章 协调管理

第三十二条 业主委员会应当通过微信群、上门走访、热线电话、网络媒体、意见箱、接待日等线上线下相结合方式，及时了解业主、物业使用人的意见和建议，接受业主咨询、投诉和监督。

第三十三条 业主委员会应加强与物业服务人的联系沟通，监督和协助物业服务人履行物业服务合同，协调业主与物业服务人之间的关系，调解业主与物业服务人之间的纠纷。

第三十四条 业主委员会应在社区党组织的领导下，主动加强与居（村）民委员会的联系，配合居（村）民委员会落实好相关工作。

第三十五条 业主委员会应当按照相关规定向物业所在地街道办事处或者乡（镇）人民政府以及住建、公安、消防、城管、市场监管、环保等部门汇报工作、反映问题、共同做好物业服务区域内相关工作。

第三十六条 业主委员会应当积极参加市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门和街道办事处或者乡（镇）人民政府等组织的培训。

第八章 法律责任

第三十七条 业主大会和业主委员会不得作出违反法律、法规或者与本物业服务区域物业服务管理无关的决定。

业主大会和业主委员会作出的决定违反法律、法规的，县（市、

区)住房和城乡建设主管部门、街道办事处或者乡(镇)人民政府,应当责令其限期改正或者撤销其决定,并通告全体业主。

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

第三十八条 业主委员会超越职权作出的决定,或者作出与本物业服务区域物业服务管理无关的决定,由签名同意该决定的业委会委员承担相应法律责任。

业主委员会委员擅自作出决定,侵害业主、物业服务人、第三方利益的,应当承担相应法律责任。

第三十九条 违反业主大会议事规则或者未经业主大会会议和业主委员会会议决定,擅自使用业主大会印章、业主委员会印章的,物业所在地街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正,并通告全体业主;造成经济损失或者不良影响的,应当依法追究责任人法律责任。

第四十条 业主委员会委员资格终止,拒不移交所保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有财物的,其他业主委员会委员可以请求街道办事处或者乡(镇)人民政府、公安机关协助移交。

第四十一条 业主不得擅自以业主大会或者业主委员会的名义从事活动。业主以业主大会或者业主委员会的名义,从事违反法律、法规活动构成犯罪的,依法追究刑事责任;尚不构成犯罪的,依法承担相应责任。

第四十二条 对于在履行职责过程中收集和保存的各类信息,

业主委员会委员应严格遵循合法、正当、必要和诚信原则管理，否则依法承担相应责任。

第九章 换届改选

第四十三条 业主委员会任期届满三个月前，应当书面向街道办事处或者乡（镇）人民政府报告，并在其指导下召开业主大会进行换届选举。

业主委员会在规定时间内不组织换届选举的，街道办事处或者乡（镇）人民政府应当责令其限期组织换届选举；逾期仍不组织的，由街道办事处或者乡（镇）人民政府在社区居民委员会或者村民委员会的协助下，组织换届选举工作。

第四十四条 业主委员会不能正常开展工作的，在县（市、区）住房和城乡建设主管部门指导下，由街道办事处或者乡（镇）人民政府组织，社区居民委员会或者村民委员会协助，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。

第四十五条 占总人数五分之一以上的业主联名，可以向业主大会或者业主委员会提出罢免业主委员会委员的建议。业主委员会应当在收到罢免建议之日起三十日内组织召开业主大会临时会议。

业主委员会收到罢免建议之日起三十日内未组织召开业主大会临时会议的，提出罢免建议的业主可以请求街道办事处或者乡（镇）人民政府责令其三十日内组织召开；逾期仍未召开的，

由街道办事处或者乡（镇）人民政府组织召开临时业主大会。

第十章 交接移交

第四十六条 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街道办事处或者乡（镇）人民政府、公安机关协助移交。

第四十七条 因物业服务区域发生变更等原因导致业主大会解散的，在解散前，业主大会、业主委员会应在物业所在地的街道办事处或者乡（镇）人民政府的指导监督下，做好业主共有财产的审计清算工作。

第四十八条 业主大会解散前，业主共有财产审计清算工作结束后三十日内，业主委员会应当向物业所在地的街道办事处或者乡（镇）人民政府、住房和城乡建设主管部门等相关部门办理业主大会注销、业主大会和业主委员会印章注销等手续，并将保管的其他档案资料移交街道办事处或者乡（镇）人民政府。

第十一章 附 则

第四十九条 本规则自业主委员会选举产生之日起三十日内由业主委员会向县（市、区）住房和城乡建设主管部门进行备案。

第五十条 本规则自业主大会于_____年____月____日表决通

过生效之日起实施。

陕西省 市 区（市）县
（小区名称）业主大会（盖章）
年 月 日

抄送：省民政厅，省物业协会。

陕西省住房和城乡建设厅办公室

2023年3月23日印发
