



关于印发池州市业主大会和业主委员会指导规则的通知

池建房〔2020〕87号

江南新兴产业集中区规划建设部，各县（区）住房和城乡建设局、九华山建设环保处、开发区建设局，平天湖风景区建设环保处：

《池州市业主大会和业主委员会指导规则》业经市住房和城乡建设局第七次局长办公会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

池州市住房和城乡建设局

2020年12月16日

（此件公开发布）



池州市业主大会和业主委员会指导规则

第一章 总 则

第一条 为规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》《安徽省物业管理条例》及有关规定，结合我市实际，制定本规则。

第二条 本市行政区域内业主大会、业主委员会的成立、选举和活动，适用本规则。

第三条 业主大会由物业管理区域内的全体业主组成，应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益，履行相应的义务。业主大会的决定，对业主具有约束力。

同一物业管理区域内只能成立一个业主委员会。

第四条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会选举产生，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受街道办事处(乡镇人民政府)的指导，接受业主的监督。



业主委员会的决定，对业主具有约束力。

第五条 业主大会、业主委员会应当依据法律、法规、规章的规定和管理规约、业主大会议事规则的约定行使共同管理权。

业主大会、业主委员会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。

业主大会、业主委员会对业主损害他人合法权益或者业主共同利益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，要求停止侵害、排除妨害、消除危险、恢复原状、赔偿损失。

第六条 街道办事处(乡镇人民政府)组织、指导、协调本辖区内业主大会的成立和业主委员会的工作，督促业主大会和业主委员会依法履行职责；协调社区建设与物业管理的关系，调解处理物业管理纠纷。

社区居(村)民委员会协助街道办事处(乡镇人民政府)开展物业管理有关的工作。

第七条 业主大会、业主委员会的成立、选举和活动的法律服务工作和物业管理纠纷人民调解工作出现争议时应当接受司法行政主管部门的指导和监督。



第八条 本规则所称业主，包括：

- （一）依法登记取得不动产登记簿的人；
- （二）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书取得建筑物专有部分所有权的人；
- （三）因继承或者受遗赠取得建筑物专有部分所有权的人；
- （四）因合法建造等事实行为取得建筑物专有部分所有权的人；
- （五）因房屋征收补偿、与建设单位之间的商品房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人，在物业管理活动中享有业主权利、承担业主义务。
- （六）其他法律规定对建筑物专有部分有共有权的人。

第九条 业主在物业管理活动中享有下列权利：

- （一）提议召开业主大会会议，参加业主大会会议，提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；
- （二）对需要业主共同决定的事项，行使表决权；



（三）向业主委员会和物业服务企业提出建议或者质询；

（三）推选业主代表，并享有被推选权；

（四）对物业管理活动享有知情权、监督权；

（五）依法使用物业共用部位、共用设施设备的权利，监督专项维修资金的管理和使用；

（六）监督业主大会和业主委员会的工作，及物业服务合同的履行；

（七）要求其他业主、物业使用人停止违反共同利益的行为；

（八）法律、法规、规章以及管理规约、业主大会议事规则规定或者约定的其他权利。

第十条 业主在物业管理活动中履行下列义务：

（一）遵守法律、法规、规章及管理规约、业主大会议事规则，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；

（二）遵守物业管理区域内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等方面的规章制度；



（三）履行物业服务合同约定的义务；

（四）按照规定和约定交纳专项维修资金、物业服务费用和其他应当由业主共同分摊的费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

（五）配合、支持物业服务企业按照管理规约、物业服务合同实施的物业管理活动；

（六）法律、法规、规章以及管理规约、业主大会议事规则规定或者约定的其他义务。

第十一条 物业管理区域内，已交付的专有部分面积超过建筑物总面积 50%或者首批物业交付满三年，拟成立业主大会、选举业主委员会的项目，建设单位应当向县（区）人民政府物业管理行政主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）报送筹备成立首次业主大会会议所需的文件资料。

第十二条 街道办事处（乡镇人民政府）应当自接到成立业主大会申请之日起 30 日以内，组织业主成立业主大会筹备组。



筹备组由业主代表、建设单位、街道办事处（乡镇人民政府）和社区居（村）民委员会代表组成。筹备组中业主代表人数不得少于总人数的 50%。

筹备组组长由街道办事处（乡镇人民政府）代表担任。

第十三条 筹备组组长履行以下职责：

- （一）召集和主持筹备组会议；
- （二）对筹备组会议的会议记录予以签字确认；
- （三）签发筹备组公告；
- （四）在筹备组出具的业主大会成立和业主委员会选举情况的报告上签字；
- （五）筹备组赋予筹备组组长的其他职责。

筹备组组长不履行或者不适当履行前款规定职责的，经筹备组中三分之二以上成员签字确认，可以向街道办事处（乡镇人民政府）书面申请另行指定组长，街道办事处（乡镇人民政府）应当及时指定。

第十四条 筹备组中的业主代表由街道办事处(乡镇人民政府)或者社区居(村)民委员会组织业主推荐或者自荐产生。



筹备组人数由街道办事处(乡镇人民政府)根据物业管理区域的规模合理设置，人数一般为 7-11 人的单数。

筹备组中业主代表应当具有业主身份、具有完全民事行为能力、遵纪守法、责任心强、具备必要的工作时间、模范履行业主义务，遵守(临时)管理规约。

第十五条 街道办事处(乡镇人民政府)要对筹备组成员和业主委员会候选人进行资格把关，并开展有关法律法规的业务培训。

第十六条 筹备组自成立之日起 10 日内，街道办事处(乡镇人民政府)应当将筹备组成员名单、分工、联系方式等在物业管理区域内显著位置公告 7 日以上。

业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处(乡镇人民政府)协调解决。

第十七条 建设单位应当自筹备组成立之日起 7 日以内向筹备组提供筹备首次业主大会会议所需的下列文件资料，并承担筹备组工作经费和召开首次业主大会会议所必需经费。

(一) 物业管理区域划分资料；

— 8 — (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交接资料;

(六) 物业服务用房配置确认资料;

(七) 其他有关的文件资料。

筹备组应当对业主资料保密,不得将前款资料用于与筹备无关的活动。

第十八条 筹备组需要核查业主名册、规划车位的处分、依法属于全体业主共有部分状况的,相关单位应当予以配合。

第十九条 筹备组在首次业主大会会议召开前应完成下列事项:

(一) 确认业主身份、业主投票权数和业主专有部分面积;

(二) 确定首次业主大会会议召开的时间、地点、内容和形式;

(三) 确定首次业主大会会议表决规则;



（四）拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案；

（五）拟定业主委员会选举办法草案，提出业主委员会委员候选人建议名单；

（六）拟定首次业主大会会议筹备及召开会议费用预算明细和结算方案；

（七）召开首次业主大会会议的其他准备工作。

上述事项公示时间不少于 7 日，在公示期间，业主可以对以上事项向筹备组提出建议和意见，筹备组应当予以记录。

公示期满后 7 日以内，筹备组应当参考业主的建议和意见对各事项进行修改，并将修改后的文本向业主公示。对业主提出的建议和意见未采纳的，应作说明。

首次业主大会会议召开前 15 日，筹备组应当将首次业主大会会议议题和需要业主表决的内容以书面形式在物业管理区域内显著位置公告并告知街道办事处(乡镇人民政府)，公告期不少于 15 日。

第二十条 首次业主大会会议应当对以下事项依次进行表决，并应当全部经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同意；



（一）表决通过管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则；

（二）选举产生业主委员会；

（三）表决通过需要首次业主大会会议议决的其他事项。

管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则的草案经表决未通过的，筹备组应当征求业主意见进行相应修改后，重新组织表决。

业主表决形式可采用集体讨论、书面征求意见、现场投票、传真、短信表决等方式。但不论采用其中任何形式都应当具备真实性、可追溯性。

第二十一条 管理规约应当对下列主要事项依法作出约定：

（一）物业使用、维护、管理；

（二）专项维修资金的筹集、管理和使用；

（三）物业共有部分的经营与收益分配；

（四）业主共同利益的维护与共同管理权的行使；



（五）业主应履行的义务；

（六）违反管理规约应当承担的责任。

管理规约对业主及物业使用人具有约束力。业主或者物业使用人违反管理规约，侵害其他业主和物业使用人合法权益的，受侵害人可以提起诉讼。

第二十二条 业主大会议事规则应当对以下事项依法作出约定：

（一）业主大会会议召开的形式、时间和议事方式；

（二）业主大会会议的表决程序；

（三）业主委员会的届期、人数，委员的任职条件和资格终止情形；

（四）业主委员会候补委员的设置；

（五）业主委员会的换届程序、补选办法和议事规则等；

（六）业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理；

（七）业主大会、业主委员会印章的使用和管理；

（八）缺席业主表决票、弃权票的计算规则。



第二十三条 业主有侵害业主共同权益行为的，包括不交存专项维修资金、拒付或者不按时交纳物业服务费用和其他应当分摊的费用、违法拆改建筑结构装修、违法搭建、占用公共空间与园林绿地、非法“住改商”、损害相邻权利人合法权益、非法组织集会等，业主大会应当在管理规约和业主大会议事规则中对其被选举权的行使予以限制，限制时限由业主大会在管理规约和业主大会议事规则中约定。

管理规约和业主大会议事规则对业主权利的限制不免除其应承担的义务。

第二十四条 业主的表决权按照面积和人数计算。

业主的面积表决权数按照下列方法认定：

（一）专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行不动产登记的，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；

（二）建筑物总面积，按照专有部分面积之和计算。

业主的人数表决权数按照下列方法认定：

（一）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；

（二）业主总人数，按照前项的统计总和计算。

机动车车库(位)建筑面积统计认定时是否计入产权人房屋面积，由业主大会议事规则约定。如计入产权人房屋面积的，不单独计算业主人数。

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。

第二十五条 筹备组应当遵守以下工作原则：

（一）筹备组组长召集和主持筹备组会议；

（二）筹备组作出决定应当经筹备组过半数以上成员同意；成员进行表决时应当在决议上签字，注明同意、反对或者弃权。持保留意见的成员不签字的，不影响决议的效力；

（三）筹备组应当对会议进行书面记录，筹备组组长应当对会议记录签字确认；

（四）筹备组成员不能委托代理人参加会议，但成员是法人或其他组织的除外；



（五）筹备组应当自成立之日起 90 日以内完成筹备工作，组织召开首次业主大会会议；

（六）业主大会成立后，筹备组应当将相关资料移交给业主委员会。

因筹备组成员辞职或者因其他原因造成筹备组不能履行职责或逾期未完成筹备工作的，筹备组应当在物业管理区域内显著位置公告并说明理由，筹备组自公告之日起自动解散，符合第十一条规定的，可以重新申请成立业主大会。

第二十六条 首次业主大会会议表决结果作出后 3 日以内，应在物业管理区域内显著位置公告，公告时间不少于 7 日。业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则，并选举产生业主委员会。

第二十七条 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日以内，持以下材料依法向县（区）人民政府物业管理行政主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)备案：

（一）筹备组出具的由组长签字的业主大会成立和业主委员会选举情况的报告；

（二）业主大会决议；



（三）管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则；

（四）业主委员会委员名单；

（五）首次业主委员会决议事项；

（六）筹备组及业主大会决定的其他重大事项。

材料齐全的，街道办事处(乡镇人民政府)应当在 15 个工作日内予以备案，出具书面备案证明，并在备案后 7 日内将备案材料抄送县（区）人民政府物业管理行政主管部门，将有关情况书面通报物业所在地的公安派出所、社区居（村）民委员会。

因管理规约、业主大会议事规则、业主委员会委员等事项内容发生变更时，业主委员会应当自变更之日起 30 日内重新备案，并告知相关社区居（村）民委员会。

第二十八条 业主委员会凭街道办事处(乡镇人民政府)出具的备案证明，向物业所在地的公安机关申请刻制业主大会、业主委员会印章，印章应注明届数、有效期及编码等重要事项。

第三章 业主大会活动



第二十九条 业主大会是物业管理区域权利和管理责任主体，履行以下职责：

（一）制定和修改管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则；

（二）选举业主委员会或者更换业主委员会委员；

（三）监督业主委员会工作；

（四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；

（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）改变或撤销本物业管理区域内部分业主、业主委员会作出的与业主大会决定相抵触的决议；

（十）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。

第三十条 物管区域内业主人数较多的，可以以幢、单元或者楼层等为单位，推选业主代表参加业主大会会议，具体办法在业主大会议事规则中明确。

推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当于参加会议前3日以内，就需业主大会会议表决的事项书面征求其所代表业主的意见，业主代表不能代替业主本人作出决定。表决书应当经业主本人签字后，由业主代表送达业主大会会议投票表决。

第三十一条 业主大会会议提议事项应当符合本规则第二十九条的规定。

业主委员会应当自提议确定之日起，将业主大会会议拟表决事项在物业管理区域内显著位置公示并告知所在地社区居（村）民委员会，公示期不少于15日。

公示期内，业主可以对拟表决事项提出建议和意见，业主委员会应当予以参考，可以对拟表决事项的具体内容进行



修改，并接受业主质询。拟表决事项经修改后应进行公告，公告期不少于 15 日。

第三十二条 因故无法按期完成业主大会会议投票的，应当按照业主大会议事规则的约定，在物业管理区域内公告相关情况及延长期限，但延长期限应在 30 日以内。

第三十三条 业主可以幢、单元为单位，共同决定本单位范围内的物业管理事务，但不得违反法律、法规、规章及管理规约，不得与业主大会的决定相抵触。事项范围、议事方式、程序应当在管理规约和业主大会议事规则中约定。

第三十四条 业主大会定期会议由业主委员会根据业主大会议事规则组织召开，每年至少召开一次。业主大会定期会议召开前 5 日内，业主委员会应当在物业管理区域显著位置公告以下内容：

- （一）上一年度物业管理情况报告；
- （二）上一年度业主委员会工作情况报告；
- （三）上一年度业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理情况报告；
- （四）上一年度利用物业共有部分进行经营活动所得的收益和使用情况报告；



（五）物业管理的其他有关事项。

业主大会会议应当讨论并决议以下内容：

（一）审查业主委员会和物业服务企业或者其他管理人的年度工作计划；

（二）选举需要补选的业主委员会委员；

（三）决议下一年度物业管理有关事项；

（四）决议下一年度业主大会收支预算；

（五）决议物业管理的其他有关事项。

第三十五条 发生下列情形之一的，业主委员会应当自业主提议或者情形发生之日起 20 日以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%以上且占总人数 20%以上的业主向业主委员会书面提议的；

（二）物业管理区域内发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；

（三）业主委员会委员缺额人数超过委员总数二分之一以上的，或者业主委员会主任、副主任全部辞职、离任的；



（四）业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情形。

第三十六条 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达每一位业主；无法送达的，应当在物业管理区域内显著位置公告。业主大会应当有物业管理区域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参加。业主大会会议应当由业主委员会作出书面记录并存档。业主大会的决定应当以书面形式在物业管理区域内及时公告。

第三十七条 经业主大会决定，可以对物业管理区域实施自行管理。实施自行管理的全体业主应当通过管理规约就管理事项、管理实施方式、管理责任的承担方式等事项共同作出约定，并书面告知物业所在地的街道办事处(乡镇人民政府)、社区居（村）民委员会。

第三十八条 物业服务合同期限届满前 90 日以内，业主委员会应当及时组织召开业主大会会议，决定物业管理方式、服务事项和服务标准以及是否续聘或更换物业服务企业等事项。表决未结束而合同期满，原物业服务企业未放弃服务的，原物业服务合同效力延至新物业服务合同生效之日。



决定续聘原物业服务企业的，应当与原物业服务企业协商签订物业服务合同；决定解聘的，应当履行必要的告知义务，合同未约定告知期限的，应当于合同期限届满前 60 日告知原物业服务企业，在物业管理区域内显著位置公告，并书面告知所在地的县（区）人民政府物业管理行政主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）。

物业服务企业决定不再续签物业服务合同的，应按照《安徽省物业管理条例》第六十二条、第六十三条的规定履行相应义务。

第四章 业主委员会

第三十九条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会会议选举产生，由 5 至 11 人的单数组成（其中中共党员原则上不少于 3 人），每届任期一般不超过 5 年，委员可以连选连任。委员具体数额、具体任期和选举结果的确认应当在业主大会议事规则中明确约定。

业主委员会应当自选举之日起 3 日以内召开首次会议，推选业主委员会主任一人、副主任一至二人。

主任、副主任应当由业主委员会委员推选，不经业主委员会委员推选不得担任，具体产生办法可以通过业主大会议事规则约定。



第四十条 严格业主委员会组成人员任职条件，鼓励业主对业委会成员进行监督。

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）符合《安徽省物业管理条例》第二十六条规定；
- （二）遵守国家有关法律、法规；
- （三）优先推荐中共党员、党代表、人大代表、政协委员；
- （四）优先推荐符合条件的社区居委会党组织成员和社区居委会成员。
- （五）未处于法定限制被选举权情形或者未被业主大会依约限制被选举权；
- （六）没有犯罪记录或被公安机关行政处罚，以及未被法院列入失信执行人名单；
- （七）没有欠缴专项维修资金、物业服务费、公共能耗费、停车费等行为（欠缴以上费用一年以上、选举前突击缴纳的也不得作为候选人）；



（八）没有第二十三条所列的其他侵害业主共同权益行为；

（九）没有违法出租房屋的行为；

（十）在多个物业管理区域内有房产的业主，只能担任所在长期居住的物业管理区域内的业主委员会委员；

（十一）没有其他违反法律法规或物业管理规约的行为。

除上述条件外，业主委员会主任还应当符合以下条件：

（一）具有丰富的工作经验和良好的群众基础；

（二）具有良好的职业道德，遵纪守法；

（三）熟悉物业管理相关法律、法规、规章、政策和标准；

（四）原则上应为中共党员。

业主是法人或其他组织的，可以授权其代表参加业主委员会委员的选举。一个物业管理区域内，一名自然人只能代表一个法人或其他组织。



第四十一条 业主委员会执行业主大会的决定，接受业主的监督，依法履行下列职责：

（一）按照《安徽省物业管理条例》第二十七条规定履行职责；

（二）维护业主合法权益；

（三）督促业主、物业使用人遵守业主公约或者管理规约；

（四）业主委员会决定选聘、解聘物业服务企业等小区重大事项时，应提前 30 日向所在地街道办事处（乡镇人民政府）、社区居（村）民委员会告知，并接受监督；

（五）配合街道办事处（乡镇人民政府）、公安机关、城市管理行政执法部门等做好物业管理区域内的社区建设、社会治安和公益宣传等工作；

（六）积极开展扫黑除恶专项斗争；

（七）本规则第二十九条规定应召开业主大会会议由全体业主共同决定的事项不得授权业主委员会直接行使或决定；

（八）法律、法规以及业主大会赋予的其他职责。



业主委员会应当向业主公布管理规约、业主大会议事规则、业主大会和业主委员会的决定、物业服务合同、专项维修资金的筹集使用、物业共有部分的使用与经营收益、业主大会和业主委员会工作经费的收支情况及其他应当向业主公开的情况和资料。

第四十二条 业主委员会应当按照业主大会议事规则、业主委员会工作规则的约定召开业主委员会会议。会议由主任召集和主持；主任不能履行职责或不履行职责的，由副主任召集和主持。业主委员会委员不能委托代理人出席业主委员会会议。业主委员会会议不得以书面形式召开。

业主委员会会议应当有过半数委员出席，每名委员拥有一票表决权。业主委员会作出决定必须经全体委员过半数同意并书面签字确认，自作出决定之日起3日以内物业管理区域内显著位置公告，公告期不少于7日。

业主委员会召开会议时，可以邀请物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)或社区居(村)民委员会的代表参加。涉及重要事项的，业主委员会召开会议前应当先行召开业主意见征求会，公开听取业主的意见，并可以邀请业主代表旁听业主委员会会议。



业主委员会会议应有书面记录，由参会委员签字后存档。

第四十三条 业主委员会应当将下列属于物业管理区域内业主共同所有的档案资料编号造册，并指定专人管理：

- （一）物业管理区域内的物业资料；
- （二）管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则及物业服务合同；
- （三）业主大会、业主委员会会议记录、作出的决定等书面材料；
- （四）业主委员会备案材料和本物业管理区域内其他有关制度；
- （五）专项维修资金、利用物业共有部分经营所得收益及工作经费的收支情况清册；
- （六）业主委员会选举工作、印章使用登记、财务会计等档案；
- （七）业主名册及联系方式、业主建议及意见；
- （八）相关公示、公告；



（九）业主共同决定事项的表决资料；

（十）其他有关材料。

第四十四条 业主委员会委员实行任期制，每届任期同业主委员会任期，可以连选连任。

第四十五条 业主委员会委员有下列情形之一的，其委员职务自行终止，由业主委员会以书面形式在物业管理区域内显著位置公告：

（一）因物业转让、灭失等原因，不再具备业主身份的；

（二）丧失履行职责能力的；

（三）无故缺席业主委员会会议连续三次以上的；

（四）任职期间受到治安处罚、被追究刑事责任、被列入法院失信执行人名单的；

（五）满一年以上不交纳物业服务相关费用的；

（六）法律、法规、管理规约等规定的其他情形。

业主委员会委员以书面形式向业主大会或业主委员会提出辞职请求的，业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权，可以决定是否终止其委员资格。



第四十六条 业主委员会委员有下列情形之一的，由业主大会或业主委员会根据业主大会的授权，罢免其委员资格：

- （一）挪用、侵占业主共有财产的；
- （二）索取收受建设单位、物业服务企业或利害关系业主提供的钱物和非法利益的；
- （三）利用职务之便要求物业服务企业减免本人或利害关系人物业服务费的；
- （四）在竞选业主委员会委员期间有利益诱惑或作出侵害业主权益及他人合法权益的承诺等违规行为被查实的；
- （五）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关用途的；
- （六）有损坏房屋承重结构、违法搭建、占用公共空间与园林绿地、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、无故欠交维修资金、违法出租房屋的；
- （七）经业主委员会二分之一以上委员或 20%以上的业主提议撤销其委员资格的；
- （八）未通过业主大会决议或未征得 70%以上业主同意，做出违反业主大会议事规则和决议、侵犯业主公共权益的；



（九）在换届过程中无理由不移交所保管的印章、资料、账册等业主委员会物品的；

（十）有涉嫌“黑、恶、乱”行为的；

（十一）管理规约、业主大会议事规则约定的其他罢免资格的情形。

第四十七条 业主委员会委员出现空缺时，按照业主大会议事规则约定进行增补。

第四十八条 经业主大会同意，业主委员会可以聘用专业人员，聘用方式等事宜需在业主大会议事规则中约定，相关工作经费具体筹集和使用办法由业主大会决定。

第五章 指导监督

第四十九条 建设单位拒不履行协助筹备成立业主大会相关义务的，筹备组可向街道办事处(乡镇人民政府)报告，街道办事处(乡镇人民政府)应当责令限期改正。违反法律、法规、规章的，县（区）人民政府物业管理行政主管部门应当及时移送城市管理行政执法部门处罚，并将处罚结果抄送街道办事处(乡镇人民政府)。

第五十条 业主委员会未按业主大会议事规则的规定组织业主召开业主大会会议、不履行职责的，物业所在地街道



办事处(乡镇人民政府)应当在接到投诉之日起 10 日以内责令其限期履行职责。业主委员会逾期仍不履行的,街道办事处(乡镇人民政府)应当组织业主召开业主大会会议,共同决定有关事项。

业主委员会任期届满三个月前,应当召开业主大会会议进行换届选举。业主委员会在规定时间内不组织换届选举的,物业所在地的街道办事处(乡镇人民政府)应当责令其限期组织换届选举。逾期不组织的,可以由物业所在地的社区居(村)民委员会在街道办事处(乡镇人民政府)的指导和监督下,组织换届选举工作。

第五十一条 违反业主大会议事规则或者业主委员会工作规则,擅自使用业主大会、业主委员会印章的,物业所在地的街道办事处(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的法律责任。

第五十二条 业主委员会委员和业主大会其他工作人员应当忠于职守,依法履行职责。业主委员会委员和业主大会其他工作人员违反管理规约、业主大会议事规则的,其委员资格和工作人员资格是否终止,由业主大会共同决定。



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、法规的活动，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予治安管理处罚。

业主大会或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。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规的，物业所在地的县（区）人民政府物业管理行政主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）应当责令限期改正或撤销其决定，并通告全体业主。

第五十三条 物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合所在地社区居(村)民委员会依法履行自治管理职责，支持社区居(村)民委员会开展工作，共同做好物业管理区域内社区建设等相关工作。社区居(村)民委员会应当协助街道办事处(乡镇人民政府)组织、指导、协调社区内的业主委员会开展工作，维护业主的合法权益。

物业管理区域内召开业主大会、业主委员会会议，应当告知所在地社区居(村)民委员会，并听取其意见，接受其指导和监督。



第五十四条 街道办事处(乡镇人民政府)可以组织召开物业管理联席会议，由县（区）人民政府物业管理行政主管部门、司法行政主管部门、公安派出所、社区居(村)民委员会、业主委员会和物业服务企业等各方代表参加，共同协商解决物业管理活动中遇到的问题。

第五十五条 对街道办事处(乡镇人民政府)作出的撤销业主大会、业主委员会违反法律、法规和规章的决定有异议的，业主大会、业主委员会可以申请行政复议，或者提起行政诉讼。

第五十六条 业主认为业主委员会及其成员损害其合法权益或不履职的，可向社区居（村）民委员会、街道办事处（乡镇人民政府）及县（区）人民政府物业管理行政主管部门投诉，经查实后责令其限期整改；未整改或者整改不到位的，可终止业主委员会相关委员资格或者组织重新选举业主委员会。

第六章 附 则

第五十七条 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，由全体业主行使共同管理的权利。



第五十八条 本规则中所称的“以上”“以下”“以内”“届满”“少于”，包括本数。

第五十九条 本规则由池州市房地产管理处负责解释。

第六十条 本规则自 2021 年 1 月 1 日起施行。