

内蒙古自治区建设厅关于印发业主委员会章程示范文本的通知

【颁布单位】内蒙古自治区建设厅【颁布日期】2000/02/16【实施日期】2000/02/16

内建房字(2000)21 号文

各盟市建设局(委)、房地产局(处):

根据建设部和自治区有关文件精神,为进一步推进物业管理工作,现将《业主委员会章程示范文本》印发给你们,请结合当地实际情况,认真贯彻执行。

特此通知

业主委员会章程(示范文本)

第一章 总则

第一条 组织名称、地址

名称:

地址:

所辖区域范围:

第二条 性质和宗旨

业主委员会是本物业管理区域范围内代表全体业主对物业实施自治管理的组织。由业主大会(业主代表大会)选举产生,是业主大会(业主代表大会)的常设机构,对业主大会(业主代表大会)负责。其宗旨是:

代表和维护全体业主的合法权益,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、安全、舒适的居住环境。

第三条 委员会自当地房地产行政主管部门核准登记之日起成立,并接受其监督与指导。

第四条 本章程所称业主,是指本物业管理区域内各类住宅的非住宅房屋及其他各类物业和产权所有人。

第二章 组织机构和职责

第五条 第一届业主委员会由当地房地产行政主管部门会同开发建设单位,在街道办事处配合下组织业主召开第一次业主大会(业主代表大会)选举产生。

以前建成的各类房屋或住宅区(包括公有住房出售后的住宅区),按物业管理区域,由当地房地产行政主管部门会同开发建设单位或原产权单位,在街道办事处配合下组织业主召开第一次业主大会(业主代表大会),选举产生业主委员会。

业主委员会选举产生后,15日内持成立业主委员会登记申请书、委员会成员名单和委员会章程到当地房地产行政主管部门办理登记手续。

第六条 业主大会由本物业管理区域的全体业主参加,业主人数较多的,应当按栋或单元推选业主代表,组成本物业管理区域的业主代表大会。业主大会(业主代表大会)必须有半数以上的业主(业主代表)出席才能举行,业主可以委托其代理人出席大会。

产权性质单一的写字楼、商场、大厦、居住区、工业区等,业主大会(业主代表大会)由业主

自行产生。

第七条 第一次业主大会（业主代表大会）按下列程序召开：

- 1．由大会筹备组介绍大会筹备情况；
- 2．由大会筹备组介绍业主委员会候选人情况；
- 3．业主大会（业主代表大会）的成员投票选举产生业主委员会成员。

第八条 业主大会（业主代表大会）每年至少召开一次，业主委员会负责在会议召开7日之前将大会召开日期和内容送达每位业主（业主代表）。

经10%以上业主（业主代表）提议，委员会应在接到提议后15天内，就其提议的内容召开临时业主大会（业主代表大会）。大会对提出的议案已作出决定的，业主（业主代表）在半年内不得以同一内容再提议召开临时业主大会（业主代表大会）。

业主大会（业主代表大会）应按栋或按业主人数的比例邀请非业主的房屋使用人列席会议。

第九条 业主大会（业主代表大会）的决定，由出席会议的业主（业主代表）投票表决，过半数以上通过。

第十条 委员会设委员名（根据实际情况设定，不得少于5人），其中主任一名，副主任名。主任、副主任在全体委员会中选举产生。

第十一条 委员会每届任期三年，委员可连选连任。

根据工作需要，委员会聘任专职或兼职执行秘书一名，负责处理委员会日常事务；街道办事处、公安派出所等有关部门也可以参加委员会管理工作。

第十二条 委员会权利

- 1．召集和主持业主大会（业主代表大会）；
- 2．制定委员会章程，代表业主、使用人，维护其合法权益；
- 3．在房地产行政主管部门的组织或指导下，采取公开招标或其他方式，选聘或者解聘物业管理企业，与物业管理企业订立、变更或者解除物业管理服务合同；
- 4．审定物业管理企业提出的物业管理服务年度计划、年度财务预决算、住宅配套工程和重大的维修项目计划；
- 5．负责维修基金的筹集、使用和管理；
- 6．监督公共建筑、公共设施的合理使用；
- 7．组织换届改选业主委员会；
- 8．提出修订业主公约、委员会章程的议案；
- 9．监督、检查各项管理工作的实施情况及各项规章制度的执行情况；
- 10．业主大会（业主代表大会）赋予的其他职责和权利。

第十三条 委员会义务

- 1．向业主大会（业主代表大会）报告工作；
- 2．执行业主大会（业主代表大会）通过的各项决议、决定；
- 3．接受业主和使用人的监督；
- 4．听取业主和使用人的意见和建议，监督物业管理企业的管理服务活动；
- 5．协助物业管理企业落实各项管理工作，协助物业管理企业收缴物业管理的有关费用；
- 6．涉及全体业主利益的有关事项决定，应书面或口头通告，也可张贴公布。其中重大事项，必须经业主大会（业主代表大会）通过；
- 7．建立业主委员会档案制度；
- 8．自觉接受房地产行政主管部门及各有关行政主管部门和物业所在地人民政府的监督指导；
- 9．委员会作出的决定，不得违反法律、法规、规章和规范性文件，不得违反业主大会（业主代表大会）的决定，不得损害公共利益。

第十四条 经业主大会（业主代表大会）同意，委员会主任、副主任和执行秘书可获得适当津贴。

- 1．主任：
- 2．副主任：
- 3．执行秘书：

第十五条 委员会会议每月召开一次，由主任召集、主持，主任因故缺席时，由副主任主持。有三分之一以上的委员会提议或主任、副主任认为有必要时，可召开特别会议。

第十六条 委员会召集人应在会议召开7日之前将会议召开日期和内容送达每位委员。如会议讨论重大事项，可以邀请房地产行政主管部门及政府有关部门（街道办事处、派出所等）物业管理单位的人员和非业主使用人代表参加会议，但上述人员没有表决权。

当本物业管理区域的物业有三分之一以上为出租时，必须聘请承租人代表列席委员会会议，但没有表决权。

第十七条 委员会决定问题，采取少数服从多数的原则。

第十八条 委员会会议必须做好记录，并由会议主持人签署后存档。涉及重大问题应由与会全体委员签署。

第三章 委员

第十九条 业主委员会委员必须符合下列条件：

- 1．是本物业管理区域内业主；
- 2．能够遵守物业管理法规、规章、规范性文件和业主公约、业主委员会章程；
- 3．有一定组织能力和必要工作时间，能够较好履行业主委员会成员职责；
- 4．品行端正无劣迹；
- 5．热心公益事业。

第二十条 有下列情形之一的不得担任委员会委员，已担任的须停任，并由下次业主大会（业主代表大会）确认：

- 1．已不是本物业管理区域的业主；
- 2．无故缺席委员会会议连续3次以上；
- 3．因健康原因丧失履行职责的能力；
- 4．有违法犯罪行为被司法部门认定的；
- 5．其他原因不适宜担任委员的。

第二十一条 委员停任时，必须在停任半月内将由其管理、保存的委员会各种资料和财物移交给委员会。

第二十二条 委员会委员缺额时，应在下一次业主大会（业主代表大会）召开时予以补选；缺额人数较多时，可召开临时业主大会（业主代表大会）予以补选。

第二十三条 业主委员会主任的职责

- 1．负责召开业主委员会会议；
- 2．负责召开业主大会（业主代表大会）；
- 3．代表业主委员会对外签约或签署文件；
- 4．核定维修基金帐目；
- 5．经业主大会（业主代表大会）或业主委员会授权的其他事项。

第二十四条 委员的权利和义务

- 1．权利

- (1) 参加委员会组织的有关活动；
- (2) 参与委员会有关事项的决策；
- (3) 具有对委员会的建议和批评权。

2 . 义务

- (1) 遵守本会章程；
- (2) 执行本会的决议，完成本会交办的工作；
- (3) 参加本会组织的会议、活动和公益事业；
- (4) 向本会的工作提供有关资料和建议。

第二十五条 业主委员会主任每届期满必须进行一次财务审计和工作述职报告；离任时应进行离任审计，发现问题应及时纠正和查处。

第四章 经费

第二十六条 委员会经费由 费用中支出。

第二十七条 委员会的经费开支包括：业主大会（业主代表大会）和委员会会议；有关人员津贴；必要的日常办公等费用。经费收支帐目由物业管理公司负责管理，每季度向委员会汇报，每年度向业主公布。

第五章 附则

第二十八条 本章程或本章程的修订经业主大会（业主代表大会）通过后生效，本章程未尽事项由业主大会（业主代表大会）补充。

业主大会（业主代表大会）通过的有关本章程的决定都是本章程的组成部分。

第二十九条 业主委员会制定和修订后的章程，应报当地房地产行政主管部门备案。