

上海静安区嘉发大厦业主大会议事规则

为了规范嘉发大厦业主大会的活动，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》和相关规定，制定本业主大会议事规则。

第一章 总则

第一条 业主大会的组成

嘉发大厦业主大会（下简称业主大会）由嘉发大厦物业管理区域内的全体业主组成。业主大会设立的业主委员会负责执行业主大会的决定。

第二条 业主大会宗旨

业主大会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，保障物业的合理、安全使用，维护物业管理区域内的公共秩序，努力创建“管理有序、环境优美、治安良好、人际关系和谐的居住社区”。

第三条 与相关部门和居民委员会的关系

业主大会、业主委员会自觉接受街道办事处、房地产管理部门、居民委员会和相关行政管理部門的指导、监督，依法履行职责，规范运作。

业主大会、业主委员会积极配合公安机关，与居民委员会相互协作，共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作。

在物业管理区域内，业主大会、业主委员会积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责，支持居民委员会开展工作，并接受其指导和监督。

业主大会、业主委员会作出决定，主动告知居民委员会，并认真听取居民委员会的建议。

业主大会、业主委员会在日常运作中遇到矛盾冲突时，各业主同意提交居委会组织综合管理联席会议进行协调解决。

第四条 物业管理区域基本情况

一、业主大会名称：上海静安区石门二路街道嘉发大厦业主大会。

业主委员会办公地址：上海大田路 129 号，嘉发大厦 A 栋 1A 室。

二、物业管理区域范围（见本条款四及附图）。

三、物业类型：住宅、办公商业用房。

四、物业管理区域概况：

占地面积：6480.00 平方米，房屋总建筑面积：55,982.84 平方米，其中住宅 24330.52

平方米，非住宅 31652.3 平方米，共计 399 套。

第二章 业主的权力和义务

第五条 业主享有的权利

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，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、专项维修资金管理规约、业主大会议事规则的建议；
- (四) 参加业主大会会议、业主小组会议，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) 对物业管理区域内物业共用部位、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

第六条 业主应履行的义务

业主在物业管理活动中，履行下列义务：

- (一) 遵守管理规约、业主大会议事规则和专项维修资金管理规约；
- (二) 遵守物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备和相关场地的使用，公共秩序、公共安全和环境卫生维护等方面的规章制度；
- (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) 按照有关规定交纳专项维修资金；
- (五) 按时交纳物业服务费；
- (六) 履行其承担的房屋使用安全责任；
- (七) 向业主委员会提供联系地址、通讯方式；
- (八) 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，承担义务；不得以放弃权利不履行义务。

第三章 业主大会

第七条 业主大会议事内容

- (一) 制定、修改管理规约和业主大会议事规则；
- (二) 决定选聘物业服务企业方案及续聘、解聘物业服务企业；
- (三) 决定专项维修资金使用方案和续筹方案；
- (四) 决定业主大会诉讼事宜；
- (五) 选举、罢免业主委员会委员；
- (六) 审议决定业主委员会的工作权限和活动经费；
- (七) 审查业主委员会和物业服务企业的工作报告；
- (八) 审议决定物业管理区域内物业共有部分和共用设施设备的使用、收益方案；
- (九) 审议决定物业管理区域内物业共有部分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；
- (十) 改变和撤销业主委员会的不当决定；
- (十一) 决定改建、重建建筑物及其附属设施；
- (十二) 决定本物业管理区域内涉及业主共同利益的其他重大事项。

第八条 业主大会会议形式

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或表决的形式，具体会议形式由业主委员会确定。

第九条 集体讨论议事方式

采用集体讨论形式议事的，由全体业主参加业主大会会议。

第十条 书面议事方式

书面议事方式召开业主大会的，采用书面征询意见或投票表决方式进行。

第十一条 表决票的送达

鉴于物业管理区域的实际情况，各业主同意属下列情形之一的，均为表决票已送达：

- (一) 当面领取或专人送达，并由业主签收；
- (二) 按照业主提供的联系地址、通讯方式邮寄送达；
- (三) 投入业主所在物业的信报箱或者张贴于业主房屋门户处；
- (四) 电子方式送达，包括通过实名制电话、电子邮件、小区管理信息系统等具有身份认证的电子通讯平台送达。

属前款第(二)、(三)项的，应当有物业管理区域内两人以上的业主或者居民委员会证明，并在物业管理区域内公告送达情况。属于前款第(四)项的，应当留存身份认证信息及电子送达数据。

表决票按上述约定送达参与表决业主，表决票送达视为业主参与表决。

第十二条 业主大会表决形式

业主大会采用以下（一）、或（二）、或（三）种形式进行表决：

- （一） 设投票箱：在物业管理区域内设投票箱，由业主自行将个人意见投入投票箱内，经业主委员会（换届工作小组）统计汇总，公布表决结果。
- （二） 专人送达、回收意见：由业主委员会（换届工作小组）组织有关人员逐户发放、回收业主意见，经业主委员会（换届工作小组）统计汇总，公布表决结果。
- （三） 以电子方式投票，包括通过实名制电话、业委会公众号、小区管理信息系统等具有身份认证的电子通讯平台进行表决。

业主大会作出决定，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。

已送达的表决票，业主在规定的时间内不反馈意见或者不提出同意、反对、弃权意见的，视为该业主已参与表决，其表决意见为同意已表决大多数人的意见。

已回收的表决票，业主不提出同意、反对、弃权意见的，视为该业主已参与表达，按照没有明确表达意见的空白票处理。

第十三条 业主大会会议与会业主的计算

业主大会会议采用集体讨论形式召开的，与会业主以实到业主、业主大会代表以及采取委托代理方式的业主计算。

业主大会会议采用书面议事（征求意见或表决）形式召开的，与会业主以表决票送达的业主数计算。

第十四条 业主大会定期会议

业主大会每一年召开一次定期会议，召开时间为第一季度。

第十五条 业主大会临时会议

下列情形之一的，应当召开业主大会临时会议：

- （一） 经 20%以上业主提议；
- （二） 业主委员会委员缺额人数超过委员总数 20%的；
- （三） 依法需要召开业主大会的其他情形。

属于第一款情形的，应符合下列条件：有明确发起人，提议事项明确，属于业主大会议事范围，随附提议人房地产权证和身份证复印件。业主委员会应当在收到提议之日起 30 日内对是否召开业主大会会议作出决定。决定不召开的，应说明事实、理由和依据，并在物业管理区域内书面公告。逾期未作出决定的，视作提议有效。业主委员会应当在作出召开业主大会会议决定之日起 15 天内（未作出决定的在收到提议之日起 45 天内），召开业主大会会议，就提议事项征求业主意见并表决，业主大会会议讨论决议题应与提议议题相一致。

属第二款情形的，业主委员会应在 30 日内召开业主大会会议，补选缺额委员。业

主委员会委员全体辞职的,由街道办事处和房地产管理部门组织业主推荐产生召开业主大会临时会议的筹备组成员,由筹备组负责组织召开业主大会临时会议。

属第三款情形的,由业主委员会做出决定,并组织召开业主大会。

第十六条 召开业主大会会议的程序

业主大会会议按下列程序召开:

(一) 会议筹备工作

业主委员会(换届工作小组)做好开会前的准备工作。根据业主的提议,草拟业主大会召开形式议案、制定征询意见表或表决票(选票)、核实业主情况。

(二) 发布公告

业主大会召开会议前 15 日,由业主委员会(换届工作小组)将会议的时间、地点、内容以书面形式向物业管理区域内全体业主公告,同时邀请房地产管理部门和居民委员会派员参加,并认真听取其意见和建议。

(三) 征询意见或投票表决

采用书面征求意见或表决的,业主委员会(换届工作小组)应在投票日期 5 日前发放征询意见表或表决票(选票),载明业主大会议事内容、书面征询意见或表决内容。

(四) 回收统计意见征询表或表决票

业主委员会(换届工作小组)根据第十二条的规定回收征询意见表或表决票,进行汇总统计。

(五) 通报业主大会议事决定

业主委员会(换届工作小组)在物业管理区内公告栏通报征询意见或表决票统计结果,业主委员会(换届工作小组)应将业主大会议事决定以书面形式在物业管理区域内公告,接受业主查询和监督。

业主委员会(换届工作小组)应对业主大会会议作书面记录并存档。

第十七条 业主代理

业主委托代理人参加业主大会会议的,应符合下列约定:

- (1) 书面委托,列明被委托人及委托事项;
- (2) 通过具有身份认证的电子通讯平台进行委托的,被委托人出示有关电子委托凭证;
- (3) 被委托人持本人身份证件;

受托人代理人数额限定按照有关法律法规规定。

第十八条 提议再次召开业主大会会议的限制

业主大会对所提议案已经作出决定的,业主在六月内不得以同一内容再提议召开业主大会会议进行表决。

第四章 业主委员会

第十九条 业主委员会职责

业主委员会除依法履行职责外，同时履行下列职责：

- (一) 召集业主大会会议，报告年度物业管理的实施情况、业主委员会履职情况；
- (二) 执行业主大会决定，处理业主大会的日常管理事务；
- (三) 代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；
- (四) 拟订业主大会年度财务预算方案和决算方案；
- (五) 拟订物业共用部分经营管理方案以及收益的管理、使用和分配方案；
- (六) 拟订印章管理、财务管理、档案管理、停车管理、宠物管理、装饰装修管理等规章制度；
- (七) 监督专项维修资金的使用以及组织专项维修资金的补建、再次筹集；
- (八) 督促欠缴专项维修资金的业主依法足额缴纳；
- (九) 及时了解业主、物业使用人的意见和建议，督促业主交纳物业服务费，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；
- (十) 监督管理规约的实施，对业主违反管理规约的行为进行制止；
- (十一) 业主大会赋予的其他职责。

第二十条 业委会委员任职条件

业委会委员由作风正派、办事公正、责任心强并有一定组织能力的业主担任。业主有下列情形之一的，不得担任业委会委员：

- (一) 违反《嘉发大厦管理规约》有关规定的；
- (二) 违法搭建建筑物、构筑物的；
- (三) 拒交物业服务费的；
- (四) 拒交维修资金的；
- (五) 法律、法规规定的其它物业使用禁止行为的。

第二十一条 业主委员会组成和任期

业主委员会设委员 5 名，其中主任 1 名，副主任 1 名。主任、副主任在全体委员中选举产生。

业主委员会每届任期 5 年，委员可以连选连任。

第二十二条 业主委员会会议

业主委员会会议应当按下列规则召开：

- (一) 业主委员会每 2 月召开一次例会，经三分之一以上业主委员会委员提议或者业主委员会主任认为有必要的，应当及时召开业主委员会会议；
- (二) 会议由主任负责召集，主任因故不能召集的，由副主任负责召集。主任、副主任均因故不能召集的，由二位以上（含二位）委员联合召集；
- (三) 委员因故不能参加会议的，提前 1 日向业主委员会召集人说明；
- (四) 提前将会议通知及有关材料送达每位委员；
- (五) 会议应有过半数委员出席，会议做出决定应经四分之三以上与会委员同意；
- (六) 做好会议书面记录，由出席会议的委员签字后存档；

(七) 业主委员会可以根据实际情况召开临时会议。
业主委员会做出的决定，应当以书面形式向全体业主公告。

第二十三条 业主委员会委员的资格终止

业主委员会委员有下列情形之一的，其委员资格终止：

- (一) 已不是本物业管理区域内业主的；
- (二) 被司法部门认定有犯罪行为的；
- (三) 在为本物业管理区域提供服务的物业服务企业工作的；
- (四) 以书面形式向业主委员会提出辞呈的；
- (五) 连续三次以上无故缺席业主委员会会议的；
- (六) 因疾病、经常外出等原因难以履行职责的；
- (七) 严重违反有关物业管理法律、法规或者拒不履行业主义务的；
- (八) 业主大会根据有关规定提出罢免决议的。

属于第(一)、(二)、(三)项情形的，委员资格自然终止，业主委员会将委员资格终止的情况及时在物业管理区域内公告。属于第(五)、(六)、(七)项情形的，经业主大会会议通过，其委员资格终止。属于第(四)项情形，非全体委员辞职的，业主委员会应将委员辞职情况及时在物业管理区域内公告，并在下一次业主大会召开时补选委员；业主委员会委员全体辞职的，在新一届业主委员会选举产生之前，原业主委员会继续履行职责，由于不履行职责造成损失的，由相关责任人承担。属于第(八)项情形的，自业主大会决议生效日起。

第二十四条 业委会委员增补

属于第二十三条情形，需要增补业主委员会委员，由业主自荐或业主大会代表推荐人选，经业主大会表决同意或经三分之二业主大会代表同意。

第二十五条 业主委员会主任、副主任不履行职责和资格终止的处理

业主委员会主任或者副主任委员资格终止的，业主委员会应及时召开会议，重新选举产生业主委员会主任或者副主任。

业主委员会主任、副主任应当依法履行业主大会、业主委员会的决定，因拒不履行决定造成损失的，由责任人承担。

第二十六条 印章的使用管理

业主委员会应当建立健全印章管理制度。业主大会印章、业主大会财务专用章和业主委员会印章由业主委员会根据工作分工指定专人分别保管，并按印章管理制度使用。

第二十七条 信息公开

下列事项应当在报告形成后7日内在物业管理区域内公告：

- (一) 业主委员会决定；
- (二) 业主大会会议决定；
- (三) 公共部位收益及支出结算情况；

- (四) 使用专项维修资金收支结算情况;
- (五) 其他需要向业主公告的事项。

第二十八条 业主大会档案资料管理

业主委员会应当建立档案资料管理制度。业主大会档案资料, 由业主委员会分管档案资料的委员保管。

第二十九条 资料和财物移交

业主委员会换届改选的, 在选举产生新一届业主委员会之日起十日内, 原业主委员会应当按照《上海市住宅物业管理规定》第十四条的规定移交其保管的有关财务凭证、档案等文件资料、印章及其他属于业主大会所有的财物。

业主委员会委员资格终止的, 应当自终止之日起 5 日内将其保管的档案资料、印章以及其他属于业主大会所有的财物移交给业主委员会。

业主委员会、业主委员会委员拒不履行正常移交义务的, 业主委员会或业主可以依法向人民法院提起民事诉讼, 造成损害的, 由相关责任人承担

第三十条 业务培训

业主委员会委员应当加强相关法律法规及业务知识的学习, 积极参加相关部门组织的业务培训, 不断提高依法履职的能力。

第三十一条 业主委员会活动经费

业主委员会活动经费用于下列开支预算额度:

- (一) 业主大会、业主委员会会议开支, 计 5000 元/年;
- (二) 必要的日常办公等费用, 计 1000 元/月;
- (三) 有关人员津贴, 共计费用 0 元/月。

业主委员会开展工作的经费来源采用下列第 (三) 种筹集方式:

- (一) 共有部分、共用设施设备经营收益的 _____ % 合计 _____ 元;
- (二) 每户业主每月交纳 _____ 元;
- (三) 从公共收益中按实际支出筹集。

经费收支帐目由业主委员会分管委员管理或委托物业服务企业进行, 经费收支帐目每 3 月在物业管理区域内公布一次, 接受业主的监督。

第五章 业主委员会的换届改选

第三十二条 改选原则

各业主同意自觉接受街道办事处、房地产管理部门、居民委员会和相关行政管理

第三十三条 启动换届程序

业主委员会任期届满前五个月, 应当书面报告物业所在地房地产管理部门, 积极

配合做好换届选举工作。

第三十四条 成立换届改选小组

各业主同意由居民委员会牵头，通过组织召开居民座谈会、楼组长会议等方式成立业主委员会换届改选小组（以下简称“换届改选小组”）。

业主委员会换届改选小组成员条件同业主委员会委员条件。

第三十五条 业主委员会候选人的产生

业主委员会委员候选人由换届改选小组通过召开业主代表、部分业主会议，直接听取业主意见，或者采用业主推荐等方式产生，并按规定在物业管理区域内公示、公告。

第三十六条 换届改选小组不履行职责的处理

换届改选小组不依法履行组建业主大会职责的，业主可以请求街道办事处、房地产管理部门责令其限期改正。

换届改选小组逾期仍未履行职责的，业主可以请求相关部门组织业主重新组建换届改选小组。

第三十七条 业主委员会不能及时换届选举的处理

因客观原因不能及时换届选举的，在新一届业主委员会选举产生之前，原业主委员会继续履行其职责。

第三十八条 矛盾调处

在业主委员会换届改选过程中遇有疑难问题时，各业主同意提交住宅小区综合管理联席会议进行协调解决。

第六章 附则

第三十九条 业主大会议事规则的生效

本议事规则经 2023 年 11 月 15 日业主大会会议讨论通过。

本议事规则由业主委员会根据业主大会的决议修改。修改后的规约，经业主大会会议通过之日起生效。

本议事规则未尽事项由业主大会补充。业主大会通过的有关本议事规则的决定为本议事规则的组成部分。

物业管理区域附图：