

# 关于《管理规约（征求意见稿）》和《业主大会议事规则（征求意见稿）》的公示

为保障业主的合法权益，充分征求业主的意见，经溪岸景园（兰园、山湖院墅）首届业主大会筹备组草拟，现将本物业管理区域的《管理规约（征求意见稿）》和《业主大会议事规则（征求意见稿）》予以公示。

公示时间：2025年1月8日——2025年1月14日。

欢迎广大业主积极参与以上文件的讨论，您有任何意见或建议，可在公示期内按下方提供的反馈方式提交，筹备组将对公示期内提交的反馈意见或建议进行充分讨论，形成表决稿草案，提交首次业主大会表决。

请广大业主积极关注业主大会和业主委员会筹备工作，积极参与文件制定，共建溪岸景园（兰园、山湖院墅）的美好未来！

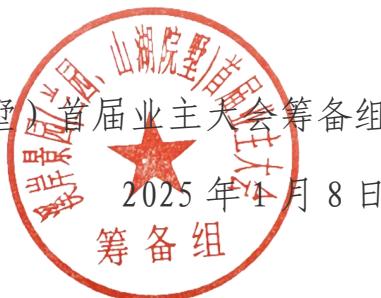
意见提交方式：请将纸质文件提交至融创城社区。

联系电话：85551668

特此公示。

附件：1.《管理规约（征求意见稿）》  
2.《业主大会议事规则（征求意见稿）》

溪岸景园（兰园、山湖院墅）首届业主大会筹备组



# 溪岸景园（兰园、山湖院墅）管理规约

## （征求意见稿）

### 第一章 总 则

**第一条** 为维护本物业管理区域内的全体业主和非业主使用人的合法权益，保障物业的安全、合理使用，创造良好的生活(工作)环境，根据《民法典》、国家、省、市物业管理条例等法律法规规章，结合本物业管理区域实际，制订本管理规约。

**第二条** 本管理规约经征求街道、社区和业主意见后，由业主大会会议通过，对本物业管理区域内的全体业主和非业主使用人均具有约束力。

**第三条** 业主、非业主使用人在物业使用中，应遵守物业使用的相关规定，本物业管理区域车辆停放、电梯使用、空调安装、装饰装修、房屋出租、垃圾分类投放、宠物饲养等管理制度和约定，及政府各职能部门的关于物业使用的有关要求，不得从事法律、法规、规章和规范性文件中规定的禁止性行为。

### 第二章 物业基本情况

#### 第四条 本物业管理区域内物业的基本情况

(一) 物业名称：溪岸景园（兰园、山湖院墅）。

(二) 坐落位置：无锡市蠡湖大道与南湖中路交叉口西北侧。

(三) 物业类型：住宅、商业。

(四) 物业管理区域四至：

东至：慈溪道；南至：南湖中路；

西至：洪口圩；北至：瑞达路。

有物业管理区域划分意见书的，具体见附件。

(五) 物业管理区域概况：物业总建筑面积 384149.87 m<sup>2</sup>，专有部分住宅面积 281131.18 m<sup>2</sup>，专有部分商铺面积 10949.49 m<sup>2</sup>，专有部分总面积投票权数 292080.67 m<sup>2</sup>。

(六) 物业管理用房建筑面积 1740.37 平方米；坐落：溪岸景园一区 107，蠡湖大道 2098-131，2098-132 物业管理用房；溪岸景园二

区 34-35, 蟹湖大道 2108-435 至 2108-446 快递间、物业用房（1）、物业用房（2）、物业用房（3）。

（七）业主委员会办公地点：兰园物业办公室二楼。

### 第三章 物业管理服务

**第五条** 物业服务收费可以采取包干制或酬金制方式,具体根据《物业服务合同》约定。

**第六条** 业主按照规定按时足额交纳物业服务等相关费用,转让物业的,应自觉及时结清物业服务等相关费用。

**第七条** 业主与非业主使用人约定由非业主使用人交纳物业服务等相关费用的,从其约定,业主负连带交纳责任。

**第八条** 业主委托物业服务企业提供物业服务合同约定以外服务项目的,其费用由双方另行约定。

**第九条** 对本物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修、房屋出租等方面法律法规规章和本管理规约规定的行为,物业服务企业应当及时进行劝阻、制止,并向相关部门和业主委员会报告。

### 第四章 物业的使用

**第十条** 业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利,但不得擅自改变物业使用性质,不得妨碍其他业主正常使用物业。

**第十一条** 业主、非业主使用人应遵守法律、法规、规章和本管理规约的规定,按照有利于物业使用安全、整洁以及公平合理、不损害公共利益和他人利益的原则,正确处理供电、供水、供热、供气、排水、通行、通风、采光、管线铺设、建筑维修、装饰装修、环境卫生、环境保护、秩序维护等方面的相邻关系。

**第十二条** 根据无锡市禁止燃放烟花爆竹的相关规定,业主、非业主使用人不得在物业管理区域内非法燃放烟花爆竹。

**第十三条** 业主、非业主使用人应当遵守法律法规规章明确的电梯安全使用管理规定,遵守安全使用说明和安全注意事项,不得实施下列行为:

- (一) 乘用明示处于非安全状态的电梯;
- (二) 超过额定载荷使用电梯和乘用超过额定载荷的电梯;

- (三) 采用非正常手段开启电梯层门或轿箱门;
- (四) 破坏电梯安全警示标志、报警装置或电梯零部件;
- (五) 携带危险品乘用电梯;
- (六) 其他影响电梯安全运行的行为。

学龄前儿童应当在成年人陪同下乘用电梯。

电梯故障或存在安全使用风险,经质量技术监督部门或特种设备检测检验机构检测,需要进行安全评估和维修、改造、更新,并由质量技术监督部门或检验机构发出整改通知的,应根据物业服务合同的约定委托有资质的专业单位实施安全评估和维修、改造、更新,相关费用由相关业主共同承担,所需经费可按相关规定在物业专项维修资金中列支,也可由相关业主自行筹集。

鼓励引入电梯安全管理保险机制。

**第十四条** 业主、非业主使用人应当按住宅设计规范、标准明确的要求安装空调,安装在统一专门用于安装空调设备的座板,座板位置不够或无座板的,在不影响安全的情况下,需经过业委会同意后,可选择安装在其他位置。空调冷凝水排水管应接入空调冷凝水排水管道或接纳空调冷凝水的阳台排水系统,不得在空调设备上增加其他负载,定期对空调设备的安全进行检查和维护。

发生下列情况之一的,业主、非业主使用人应当及时采取措施消除安全隐患:

- (一) 空调设备超过设计使用期限的;
- (二) 空调设备安装架和紧固件出现松动或者严重锈蚀的;
- (三) 物业服务企业告知空调设备安装架和紧固件出现松动或者严重锈蚀的;

业主、非业主使用人使用空调产生噪声超过有关环境噪声标准的,应当停止使用,并采取维修、更新等有效措施,降低噪声污染。

**第十五条** 业主、非业主使用人应当遵守国家、省、市相关法律、法规、规章和规范性文件的规定,依法依规安全使用和维护本物业管理区域内的消防设施设备,并遵守下列规定:

- (一) 不得占用、堵塞、封闭消防通道、消防登高面;
- (二) 不得损坏消防设施设备、影响消防安全;

（三）违反消防安全的行为被公安、消防等部门责令整改的，应当按照要求及时整改；

如有违反上款行为的，由业主委员会或物业服务企业予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，业主委员会或物业服务企业可以将上述行为人及其行为在公示栏中予以公示，并报告公安机关或消防部门。

**第十六条** 业主、非业主使用人按照相关法律、法规、规章的规定，对其产生的生活垃圾进行户内分类和分类投放，并遵守下列规定：

（一）爱护垃圾厢房、垃圾分类收集容器等生活垃圾分类设施设备；

（二）按《无锡市生活垃圾分类管理条例》规定，分类投放，严禁混放。不属于生活垃圾的其他垃圾，按照相关规定处理，不得随便丢弃；

如有违反上款行为的，由业主委员会或物业服务企业予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，业主委员会或物业服务企业可以将上述行为人及其行为在公示栏中予以公示，并报告城管执法部门。

**第十七条** 业主、非业主使用人在物业使用过程中，不得违法搭建、改建建筑物、构筑物，并遵守下列规定：

（一）不得将房屋内卧室、起居室、阳台等部位改为卫生间或厨房间，不得改变卫生间、厨房间的原始设计位置；

（二）不得改变房屋的基础、承重墙体、梁柱、楼盖、屋顶等房屋原始设计承重结构；

如有违反上款行为的，由业主委员会或物业服务企业予以劝阻、制止，业主委员会或物业服务企业可以书面要求其限期改正，其他业主、非业主使用人可以向城管执法、房屋安全管理等部门举报；劝阻、制止无效的，业主委员会或物业服务企业可以将上述行为人及其行为在公示栏中予以公示，并报告城管执法、房屋安全管理等部门。业委会和物业服务企业可以对用于违法搭建的材料采取禁止进入物业管理区域的措施，并向城管执法、房屋安全管理等部门报告。

**第十八条** 业主、非业主使用人进行装饰装修时，遵守下列规定：

（一）遵守国家、省、市的相关规定以及本规约约定，遵守装饰装修的注意事项，不从事破坏房屋承重结构等装饰装修的禁止行为；

（二）需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业，并按照装饰装修的有关规定办理手续。物业服务企业应当将房屋装饰装修中

的禁止行为和注意事项告知业主、非业主使用人，并与业主或施工单位签订装饰装修管理服务协议；

（三）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不擅自占用共用部位和公共场所；

（四）施工期间应采取有效措施，减轻或避免施工过程中对相邻业主或非业主使用人日常生活造成的影响，施工时间：上午 8:00 ~ 12:00、下午 14:00 ~ 18:00，其它时段和双休日、法定节假日不得进行有噪音施工。因特殊情况需要在规定时间外进行施工的，应事先取得相邻业主的同意，书面告知物业服务企业后实施，并尽可能缩短施工时间；

（五）不得擅自扩大承重墙上原有门窗尺寸，拆除连接阳台的混凝土墙体；合理使用水、电、气等共用设施设备，不得擅自拆改；

（六）因装饰装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用以及侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

发现装饰装修企业、施工人员或物业服务企业有强制装饰装修行为的，应及时向公安机关或相关部门报告。

**第十九条** 业主、非业主使用人在物业使用中，除遵守《无锡市物业管理条例》第四十六条规定外，根据本物业管理区域的实际，还应遵守业主大会通过的小区管理规定，具体管理规定待业主大会成立后，由业主委员会制定专项管理制度，经业主大会通过后实施。

## 第五章 物业的维修

**第二十条** 业主对物业专有部分的维修养护行为不得妨碍其他业主的合法权益。

**第二十一条** 因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，业主或物业服务企业应事先告知相关业主，并在约定期限内恢复原状或给予适当补偿，相关业主应给予支持和配合。

相关业主阻挠维修养护而造成物业损坏及其他损失的，应负责修复并承担相应的赔偿责任。

**第二十二条** 发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况下，必须及时进入物业专有部分进行抢修但无法通知相关业主的，物业服务企业应向相邻业主和业主委员会说明情况，并在下列第 2 项的

监督下，进入相关业主的物业专有部分进行抢修，事后应及时通知相关业主并做好善后工作，抢修产生的相关费用由责任人承担。

- 1.所在地社区居民委员会；
- 2.所在地派出所；
- 3.业主委员会。

**第二十三条** 因公共利益或者维修养护物业，业主确需临时占用、挖掘道路、场地、绿地及其他共用部位、共用设施设备的，应征得业主委员会、物业服务企业、直接利害关系人的同意，并依法办理相关手续，事后在约定期限内恢复原状。

**第二十四条** 物业存在安全隐患，危及公共利益和其他业主合法权益时，责任人应当及时采取措施消除隐患。

**第二十五条** 人为原因造成共用部位、共用设施设备损坏的，由责任人负责修复并承担费用。

## 第六章 物业的转让、租赁

**第二十六条** 物业出租应当遵守相关法律、法规、规章等有关规定，尊重社会公德，不得危及物业的安全，不得损害其他业主的合法权益。无论出租或者转租，业主均应承担相应的责任。

**第二十七条** 住房出租应当遵守《无锡市房屋租赁管理办法》。出租住宅房屋应当以一间原始设计为居住空间的房间为最小出租单位，人均建筑面积不得低于 12 平方米。

**第二十八条** 物业出租人应当协同承租人依法办理房屋租赁登记备案手续。同时，按规定将租客信息向社区或派出所报送登记。

**第二十九条** 物业转让或者出租时，业主须将本管理规约、物业服务收费标准作为转让合同或者租赁合同的附件，由受让人或承租人作出书面承诺。物业转让或者出租后，当事人应当于物业转让合同或者租赁合同签订之日起 10 日内，将转让或者出租情况以及相应通讯联系方式书面告知业主委员会和物业服务企业。

## 第七章 物业共有部分的经营与收益分配

**第三十条** 本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场及其他物业共用部位、共用设施设备等由业主委员会决定委托物业服务企业或

者其他机构经营。扣除合理经营成本后，所得公共收益可用于下列分配：

1. 用于续交物业专项维修资金(公共收益应当主要用于补充物业专项维修资金);
2. 用于保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造和养护(物业服务合同中物业服务企业责任以外的)；
3. 用于业主大会、业主委员会的工作经费。
4. 存放于业主委员会对公账户，由业主大会决定用途和使用方式。

**第三十一条** 公共收益由业主委员会自行管理，并以业主委员会名义开设账户，不得以任何个人或者其他组织名义进行管理，每半年公示一次收支情况。

业主委员会违反规定使用公共收益或者不按规定公示公共收益收支情况的，业主可要求住建局责令其限期改正或者撤销其决定并通告全体业主。

**第三十二条** 公共收益单次使用金额在~~2~~万元以下，全年使用总计~~10~~万元以下的，可由业委会在本物业管理区域内公告，并报社区备案后使用；单次使用超过~~2~~万或全年使用超过~~10~~万元的，须经业主大会会议决定，并在本物业管理区域内公告。

**第三十三条** 公共收益收支情况每年进行一次审计，并将审计报告在本物业管理区域内公告栏公告~~7~~日。物业服务企业更换，业主委员会届满或中止，或者业主委员会主任辞职前，须对公共收益收支情况进行审计，并将审计报告在本物业管理区域内公告栏公告~~7~~日。

**第三十四条** 对公共收益收支情况进行审计的，相关费用从公共收益中列支。

## 第八章 物业专项维修资金

**第三十五条** 本物业管理区域建立的物业专项维修资金专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，其归集、使用、管理执行国家、省、市的相关规定。

**第三十六条** 维修、更新、改造工程需使用物业专项维修资金的，业主委员会应认真审核工程内容、施工单位、预算方案及资金额度等事项后，组织征求相关业主意见，并将上述事项在物业管理区域内进

行公示。维修方案和征求意见情况须抄报社区，同时邀请社区和业主代表对维修项目的申报、施工和验收进行全程监督。

**第三十七条** 本物业管理区域，经应由专有部分面积比三分之二以上的业主且人数比占三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分占建筑物总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，可以授权业主委员会可以直接使用维修资金的利息部分，业主委员会可以直接使用利息的额度单次为2万元以下，年度累计额度为10万元以下，统筹用于物业管理区域内房屋共有部分和共用设施设备的维修、更新和改造。

**第三十八条** 本物业管理区域内物业专项维修资金本金余额不足首期交存额的30%时，相关业主应当及时续交物业专项维修资金。资金续交的具体方案由业主委员会拟订，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后实施，并在30日内完成资金续交工作。资金续交的方案内容包括：

（一）续交金额。续交金额应保证续交后余额达到首期物业维修资金度。

（二）分摊原则。由相关业主按所拥有房屋的建筑面积比例分摊续交金额。

（三）资金来源。选择下列第1、2、3、4（可多选）项作为本物业管理区域的续交资金来源。

1. 从本小区物业公共收益中一次性划转；
2. 每年从本小区物业公共收益中根据本管理规约第三十一条第1项的规定，用于补充物业专项维修资金，直至达到应续交金额；
3. 由相关业主按应分摊的金额续交，产权不明确或产权属于业主共同所有的物业，其续交金额从小区公共收益中划转；
4. 由物业服务企业在收取物业服务费的同时，按月另行收取一定额度的物业专项维修资金，直至达到应续交金额；产权不明确或产权属于业主共同所有的物业，其续交金额从小区公共收益中划转。

## 第九章 违约责任

**第三十九条** 业主、非业主使用人应自觉遵守本管理规约，违反管理规

约的，造成业主物业损害或导致业主共同利益受损的，受损害业主、业主委员会和物业服务企业可依法向人民法院提起诉讼。

业主拒付物业服务费，不交存物业专项维修资金，扰乱业主大会召开、业主委员会选举以及实施其他损害业主共同权益行为的，可以限制其行使以下第 1 项共同管理权：

- 1.担任业主委员会委员候选人和委员；
- 2.业主大会会议表决权；
- 3.共有部分经营收益分配权；
- 4.参与和监督业主大会、业主委员会的组建以及日常工作。

**第四十条** 为维护业主的共同利益，业主大会同意在物业管理服务活动中授予物业服务企业以下权利：

(一) 根据物业管理法律、法规、规章和本管理规约的规定，由物业服务企业制定物业共用部位、共用设施设备和相关场地维修、养护、管理、使用等各项管理制度，经业主委员会审核批准后实施，并督促业主、非业主使用人遵守执行；

(二) 以告知、劝阻、公示、诉讼等必要措施制止业主、非业主使用人违反物业管理法律法规规章、物业服务合同、管理制度和本管理规约的行为，拒不改正的，物业服务企业可以采取下列措施予以制止：

1.物业服务企业可以清理在公共空间任意堆放的杂物，以恢复原状；

2.对于占用消防通道、故意堵塞出入口等严重影响业主公共安全和正常生活的特殊情况，物业服务企业可以在社区和业主委员会的见证下，采用拖车等强制方式解除隐患。

**第四十一条** 业主、非业主使用人未按物业服务合同约定交纳物业服务相关费用的，经书面催交，无正当理由逾期仍不交费的，业主委员会可以采用以下措施协助物业服务企业进行催交：

1.欠交物业服务费 12 个月以上的，在物业管理区域内显著位置进行公示；

2.经生效法律裁判文书明确应交纳物业服务相关费用，仍不交纳的，作为失信名单上报相关管理部门记入信用档案。

**第四十二条** 违反有关法律、法规、规章或者本管理规约造成其他业主人身伤害、财产损失的，责任人应负赔偿责任。

**第四十三条** 非业主使用人违反法律、法规、规章或者本管理规约的，业主承担连带责任。

## 第十章 附 则

**第四十四条** 本管理规约自业主大会会议通过之日起生效。未尽事项的修订、补充，经业主大会会议表决通过后，作为本规约的组成部分。

**第四十五条** 本管理规约如有与现行法律、法规、规章相抵触的条款，则该条款无效，但不影响其它条款的效力。

**第四十六条** 本管理规约每位业主各执1份，业主委员会、物业服务企业各留存1份。属地街道、物业管理行政主管部门各备案1份。

**第四十七条** 业主委员会监督本管理规约的实施。

# 溪岸景园（兰园、山湖院墅）业主大会议事规则

## （征求意见稿）

### 第一章 总 则

**第一条** 为维护本物业管理区域全体业主的合法权益，规范业主大会、业主委员会的议事活动，根据《物权法》、国家、省、市《物业管理条例》、《无锡市业主大会和业主委员会活动指导规则》有关规定，制定本物业管理区域业主大会议事规则（以下简称“本议事规则”）。

**第二条** 业主委员会在街道、社区的指导监督下开展履职工作。业主大会和业主委员会应当依法履行职责，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。

**第三条** 业主大会和业主委员会在其职责范围内依法作出的决定对本物业管理区域内的全体业主和非业主使用人均具有约束力。任何人不得抵制决定的贯彻执行，不得干扰业主大会和业主委员会的正常工作。

**第四条** 业主大会、业主委员会作出决定前，应当将拟决定的事项事先报告街道、社区，听取街道、社区的意见，作出决定后应及时报告社区并向业主公开。

**第五条** 业主委员会委员应当加强相关法律法规及业务知识学习，参加相关部门组织的业务培训，不断提高依法履职的能力。

### 第二章 业主大会

**第六条** 物业管理区域范围及相应的业主大会名称

（一）物业管理区域范围（四至及附图）：

东至：慈溪道；南至：南湖中路；

西至：洪口圩；北至：瑞达路。

有物业管理区域划分意见书的，具体见附件。

（二）业主大会名称为：

无锡市滨湖区溪岸景园（兰园、山湖院墅）业主大会。

**第七条** 业主大会决定以下事项：

（一）制定和修改业主大会议事规则；

（二）制定和修改管理规约；

- (三) 选举业主委员会或者更换业主委员会委员;
- (四) 确定物业服务内容、标准及物业服务收费标准和业主费用分摊方案;
- (五) 选聘、解聘、续聘物业服务企业，决定选聘物业服务企业的方式、方案;
- (六) 决定依法改建、重建建筑物及其附属设施;
- (七) 决定专项维修资金筹集使用、管理事项;
- (八) 依法对物业管理区域的分立、合并作出决定;
- (九) 制定、修改利用共用部位和共用设施设备经营所得的收益分配、使用方案，包括收益资金使用额度的授权、管理方式等;
- (十) 制定利用共有道路或者其他共有场地依法用于停放汽车的车位管理方案、收费标准;
- (十一) 审议并监督业主委员会工作报告、经费使用情况，审议并监督业主委员会利用物业共用部位和共用设施设备经营性收支使用情况;
- (十二) 有权撤销业主委员会作出的决定;
- (十三) 决定物业管理区域内涉及业主共同利益的其他物业管理事项;
- (十四) 法律法规规章或管理规约规定由业主共同决定的其他事项。

决定前款第六项和第七项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积  $2/3$  以上的业主且占总人数  $2/3$  以上的业主同意；决定前款第八项的，应当由各自所代表分立或者合并区域的专有部分占建筑物总面积  $50\%$  以上的业主且占总人数  $50\%$  以上的业主同意；决定前款其他事项的，应当经专有部分占建筑物总面积  $50\%$  以上的业主且占总人数  $50\%$  以上的业主同意。

**第八条** 业主大会会议应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积  $50\%$  以上且占总人数  $50\%$  以上的业主参加，由业主委员会按照下列程序组织召开：

(一) 起草业主大会会议表决的内容、会议召开形式、时间、地点、议题和议程，制定征询意见表或者表决票，核实施主身份、人数、专有部分面积、建筑物总面积等情况；

(二) 会议召开时间、召开地点、表决方式、表决事项、表决规则等内容，于业主大会召开  $15$  日前在本物业管理区域内的每个出入口、大

堂、电梯厅等人员进出通道进行公告，并以书面形式告知街道办事处（镇人民政府）和市（县）、区物业管理行政主管部门。有条件的可以在主要媒体上公告；

（三）表决票、选票可通过设立投票箱、上门或者寄挂号信、快递、传真、网络等可追溯方式发放和回收，并在公告要求的时间内完成投票工作。因客观原因不能按期完成投票工作的，应当在街道办事处（镇人民政府）指导下确定是否延期，并在物业管理区域内公告；

（四）按照本议事规则第十七条规定，统计表决结果。业主大会会议决定以书面形式在本物业管理区域内公告栏、每幢房屋门栋公告10日，接受街道、社区和业主的查询和监督；

（五）业主大会会议应当由业主委员会书面记录并存档。

**第九条** 业主大会会议分为定期会议和临时会议。定期会议每年召开1次，召开时间为3月份，听取业主委员会年度工作报告，表决需要提交业主大会审议的事项。召开本小区业主大会会议，应当提前三个工作日书面告知物业所在地社区居民委员会，邀请社区居民委员会派员列席。社区居民委员会接到书面邀请后未派员出席会议的，不影响会议有效性。

有下列情形之一的，业主委员会应当自情形发生或收到申请之日起30日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%且占总人数 20%以上业主提议，经核实后属于业主大会议事范围且提议事项明确、联系人明确的；

（二）发生物业服务企业解除物业合同、严重的群体性事件、严重的安全隐患等重大情形或者紧急事件需要及时处理的；

（三）街道办事处或者社区居民委员会根据实际情况认为需要召开临时会议并向业主委员会发出书面提议的；

（四）涉及本小区物业管理经费支出单次超过 2 万元人民币、全年累计超过 10 万元人民币的相关事项。

**第十条** 业主委员会接到提议召开业主大会临时会议书面申请（需有业主本人的签名、联系电话、房号）后，需及时报告街道和社区，并在15日内对提议的真实有效性进行核实。经核实，符合业主大会临时会议召开情形的，业主委员会应当在收到提议之日起30日内按规定召开业主大会临时会议，就提议事项征求业主意见并进行表决，表决议题应与提议议题相一致；提议不符合业主大会临时会议召开情形的，业主委员会应

当在收到提议之日起 20 日内说明事实、理由和依据，并在物业管理区域内公告。

**第十二条** 业主委员会未按规定组织召开业主大会会议的，业主可以请求物业所在市（县）、区物业管理行政主管部门和街道协调，确定召开时间。逾期仍未召开的，根据《无锡市物业管理条例》规定在街道指导下，由社区组织指导业主召开，具体工作委托社区组织实施。

**第十三条** 业主大会会议可以采取书面征求意见、电子投票或者集体讨论等形式。业主委员会应于会议召开 15 日前确定业主大会会议形式并进行公告。

**第十四条** 本物业管理区域 不采取 业主推选业主代表参加业主大会会议的方式进行。

**第十五条** 业主委托家庭成员以外的人参加业主大会会议的，应当出具书面委托书，载明本次参加业主大会所委托的事项、委托权限和期限，由业主本人签字，并由委托人转交业主大会。业主常用联系方式和地址发生变化的，应当及时告知物业服务企业、首次业主大会筹备组或者业主委员会。因发生变化未及时告知而产生的法律后果，由业主个人承担。

非业主使用人可以接受本人租住或使用房屋业主的书面委托行使业主权利，但不得担任业主委员会委员。

**第十六条** 业主大会采用下列方式确认参加会议的业主：

- (一) 业主到会并在会议签到表上签名；
- (二) 业主在表决票上或者表决票发放表上签名；
- (三) 业主在挂号信、快递等收件凭证上签名；
- (四) 传真、网络等可追溯的查收确认；
- (五) 业主采用电子投票的，以登录并打开投票界面记录为确认依据。

业主可以书面委托代理人出席业主大会会议。物业服务企业工作人员不得以业主代理人身份出席。

**第十七条** 业主大会会议采用下列方式进行发放、回收表决票：

- (一) 设投票箱：在物业管理区域内设投票箱，由业主将表决票投入投票箱内；
- (二) 专人送达、回收：由业主委员会或社区组织志愿者逐户送达并回收；

(三) 邮寄挂号信、快递(以邮寄挂号信或快递投票的,应在表决票中附业主本人身份证复印件);

(四) 音像、影像资料(以音像、影像资料投票的,音像、影像资料应当有业主本人对具体表决事项的明确意见表达);

(五) 按照本住宅小区管理规约“业主提供通讯联系方式的义务”的约定发送表决票。具体如下(若下述示范条款被依法修改,以依法通过的新条款为准):

(六) 在物业管理行政主管部门建立的业主决策电子投票系统上投票;

(七) 其他可追溯的网络查收方式。

#### 第十七条 业主大会采取以下方法进行表决票的统计:

(一) 已确认参会未表决的业主,其投票权数按照下列第1项办法统计:

1. 计入已表决的多数票(但不适用于首次业主大会表决;也不适用于业主委员会、业主代表的选举);

2. 不计入已表决的多数票。

(二) 车位、摊位等特定空间不计入确定业主投票权数的专有部分面积;

(三) 不按规定交存物业专项维修资金、不按服务合同交纳物业服务费用等损害业主公共利益行为的业主,其表决权与被选举权按照下列第2项办法统计:

1. 均予以限制,其投票权数不计入总人数、建筑物总面积,不得参选业主委员会委员;

2. 限制其被选举权,不得参选业主委员会委员;但不限制其表决权,其投票权数计入总人数、建筑物总面积。

(四) 投票人需用钢笔、签字笔或圆珠笔填写并签名,签名因未填写、涂改、字迹不清等原因造成无法辨认投票人业主身份及其意见的,视为无效票;

(五) 单个事项表决意见不按表决票规定符号填写的,该单个事项表决意见无效,但不影响其他事项表决意见的统计。

第十八条 业主大会对某项提议已经作出决定的,业主在3月内不得以同一内容同一理由再提议召开业主大会会议进行表决,涉及到小区安全或重大突发事故的除外。

### 第三章 业主委员会

**第十九条** 业主委员会由5-11名委员组成（或由选举最终产生法定的单数组成，人员数量范围为5到11人），其中主任1名、副主任2名。主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。

业主委员会每届任期为4年。

业主委员会办公地点为兰园物业办公室二楼。

**第二十条** 业主委员会为业主大会的执行机构，履行以下职责：

- (一) 执行业主大会的决定和决议；
- (二) 召集业主大会会议，报告物业管理实施情况；
- (三) 拟订选聘物业服务企业的方案并报业主大会决定；
- (四) 拟定物业服务合同的内容；
- (五) 与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；
- (六) 及时了解业主、非业主使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；
- (七) 监督管理规约的实施；
- (八) 督促业主交纳物业服务费及其他相关费用；
- (九) 组织和监督物业专项维修资金的筹集和使用；
- (十) 根据业主大会决定，聘请专职财务人员、法律顾问；
- (十一) 调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；
- (十二) 对侵害业主共同利益的行为依法提起诉讼；
- (十三) 协助街道办事处换届改选工作组对业主委员会的换届改选；
- (十四) 业主大会依法授权业主委员会决定的其他事项。

**第二十一条** 经业主大会授权，按以下1方式确定。

1. 同意业主委员会聘用法律顾问、专职财会人员，薪酬标准由业主委员会确定并签订合同，并告知全体业主；
2. 同意业主委员会聘用法律顾问、专职财会人员，薪酬标准由业主委员会提交业主大会表决通过；
3. 不同意聘用法律顾问。

**第二十二条** 业主委员会候选人应当是本物业管理区域内的业主，并符合下列条件：

- (一) 具有完全民事行为能力；

- (二) 遵守国家有关法律、法规；
- (三) 遵守业主大会议事规则、管理规约，模范履行行业主义务；
- (四) 热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有较强的社会公信力；
- (五) 具有一定的组织能力；
- (六) 具备必要的工作时间；
- (七) 住宅业主参选前一年在本物业管理区域内居住累计满12个月以上；
- (八) 商业、配套用房业主参选前一年在物业管理区域内办公、经营累计满12个月以上；

**第二十三条** 鼓励和支持业主中的以下人员积极参选业主委员会，通过法定程序进入业主委员会：

- (一) 中共党员；
- (二) 党代表、人大代表、政协委员；
- (三) 社区“两委”班子成员、网格党支部书记、党小组长；
- (四) 具备财务、法律、工程、环境、社会治理等专业专长的业主；
- (五) 有经验、有能力、有精力的退休人员。

**第二十四条** 有下列情形之一的，不得作为业主委员会委员候选人：

- (一) 违反国家法律法规，正在被立案侦查，或曾受过刑事处罚的；
- (二) 违反党纪党规，正在被立案调查，或曾受过留党察看及以上党纪处分的；
- (三) 参与邪教组织，或非法组织参与集体上访，影响社会稳定的；
- (四) 利用黑恶势力干预小区业主正常工作和生活的；
- (五) 采用不正当手段，阻扰业主大会、业主委员会会议的正常召开、选举及表决的；
- (六) 在为本物业管理区域提供服务的物业服务企业工作的；
- (七) 拒缴或无故拖延缴纳物业服务费、车位管理费及物业企业代收代缴的水电等公共能耗费用，或煽动其他业主拒缴上述相关费用的；
- (八) 拒不执行法院判决被纳入失信被执行人名单尚未及时撤销的；
- (九) 在小区内存在违法违规搭建、装修等行为被执法管理部门责令整改尚未整改到位的；

(十) 不按照有关规定交存物业专项维修资金的。

(十一) 法律法规规定的其他情形。

**第二十五条** 业主委员会委员有下列情形之一的，其委员资格自行终止：

(一) 不再是本物业管理区域内业主的；

(二) 因疾病或者其他原因丧失履行职责能力的；

(三) 住宅项目，连续 12 个月以上不在本物业管理区域内居住的；

(四) 以书面形式向业主大会或者业主委员会或者街道、社区提出辞职的；

(五) 在为本物业管理区域提供服务的物业服务企业工作的；

(六) 小区管理规约中的违约责任明确限制其任业主委员会委员的；

(七) 违反法律法规，正在被立案侦查、被追究刑事责任，或受到刑事处罚的；

(八) 法律、法规、规章以及管理规约规定的其他情形。

业主委员会应将上述委员资格自行终止情况在本物业管理区域内公告不少于 7 日。

**第二十六条** 根据《无锡市业主大会和业主委员会活动指导规则》并结合本物业管理区域实际情况，业主委员会委员有下列情形之一的，可以依照法律、法规、规章和业主大会议事规则的规定，提请业主大会会议决定是否予以更换或者罢免：

(一) 本人及其配偶、直系亲属与物业服务企业有直接利害关系的；

(二) 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且未改正的；

(三) 未按照规定交纳物业服务费用或者专项维修资金且未改正的；

(四) 有严重不良信用记录或者犯罪记录的；

(五) 不履行委员职责或者无故缺席业主委员会会议连续 3 次以上的；

(六) 违反法律法规、管理公约，挪用、侵吞属于全体业主所有的公共收益等严重侵害全体业主合法权益的；

(七) 鼓动或者煽动其他业主不缴纳物业服务相关费用等严重影响物业管理区域安定和公共秩序的；

(八) 不履行业主委员会委员职责和业主义务, 不遵守管理规约和业主大会议事规则, 情节严重的;

(九) 收受物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益或者报酬的;

(十) 向物业服务企业销售商品、承揽业务的;

(十一) 牟取可能妨碍公正履行职务的其他利益的;

(十二) 在选举中有贿赂、胁迫、欺骗等不正当行为并经查证属实的;

(十三) 住宅小区业主当选之后每年在本物业管理区域内居住累计未满 12个 月的; 商业业主当选之后每年在物业管理区域内办公、经营累计未满 12个 月的;

(十四) 发生第二十五条规定的情形的。

业主委员会应将业主大会关于是否终止上述委员资格的决定在本物业管理区域内公告不少于 7 日。

**第二十七条** 罢免业主委员会委员、候补委员资格的, 按照下列程序进行:

(一) 经业主委员会  $1/3$  以上委员或者持有  $20\%$  以上投票权数的业主提议, 召开业主大会进行罢免;

(二) 由街道办事处(镇人民政府)或者社区居(村)民委员会提议, 提请业主大会进行罢免。

**第二十八条** 业主委员会委员资格变动的, 应当以书面形式在物业管理区域内显著位置公告 7 日。

不再担任业主委员会委员的, 应当自不再担任之日起 3 日内将其保管的财务凭证、档案等文件资料、印章以及其他属于全体业主所有的财物移交给业主委员会, 并做好交接手续。拒不移交的, 业主委员会或者业主委员会委员可以请求街道办事处(镇人民政府)和公安机关协助移交。

**第二十九条** 业主委员会委员实行 等额 选举。

**第三十条** 本物业管理区域根据业主大会表决通过的人数结果确定是否设立候补委员。具体规定如下: 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的候选人, 未能当选业主委员会正式委员的, 可以按照得票多少, 依照顺序列为业主委员会候补委员, 人数不得超过正式委员总数的  $50\%$ 。

**第三十一条** 业主委员会任期内, 委员出现缺员的, 应当进行补缺。

从候补委员中按照得票多少依次递补。

业主委员会主任或者副主任缺员的，在业主委员会委员中重新选出主任或者副主任，并向街道办事处（镇人民政府）和市（县）、区物业管理行政主管部门办理变更备案。

**第三十二条** 业主委员会会议分为定期会议和临时会议。

定期会议每季度召开不少于1次。

经三分之一以上业主委员会委员提议的或符合下列情形之一的，业主委员会应当在7日内召开临时会议：

1. 业主大会决定召开业主委员会会议的；
2. 业主委员会主任认为必要的；
3. 街道、社区认为有必要并要求召开的；
4. 超过10%以上业主联名提议要求召开的；
5. 小区发生重大紧急事件。

业主委员会委员不能委托代理人参加会议，候补委员可以列席业主委员会会议，但不具有表决权。

**第三十三条** 业主委员会会议应当按照下列程序和要求召开：

（一）会议由主任负责召集和主持，主任因故不能召集和主持的，由副主任负责召集和主持。主任、副主任均因故不能召集的，或无正当理由不召集的，由街道、社区指定一名委员召集；

（二）召集人提前7日将会议通知及有关材料送达每位委员，并邀请社区列席；

（三）需讨论、决定的事项应当在会议召开7日前报告街道、社区，并在本物业管理区域内公告，听取社区和业主、非业主使用人的意见建议；

（四）委员因故不能参加会议的，提前1日向会议召集人说明；

（五）会议应有过半数的委员出席，作出的决定（包括形成的业主委员会议案）必须经全体委员半数以上同意；

（六）会议书面记录由出席会议的委员签字并加盖业主委员会印章后存档；

（七）业主委员会会议决定文件由业主委员会发布；

（八）业主委员会会议决定（包括业主委员会议案）在作出之日起5日内以书面形式报告社区并在物业管理区域内公告栏、每幢房屋门栋公

告 7 日，接受业主的查询和监督。

**第三十四条** 业主委员会候补委员的递补规则如下：

业主委员会正式委员缺额不超过正式委员总数二分之一的，由候补委员按照得票多少自动递补，业主委员会应当在 5 日内将正式委员缺额和候补委员递补情况在本物业管理区域内公告栏、每幢房屋门栋公告 7 日。

候补委员递补后，业主委员会成员人数仍未达到本议事规则第十九条规定人数的，业主委员会应当组织召开业主大会会议补选业主委员会委员。

**第三十五条** 业主委员会出现下列情形的，街道办事处（镇人民政府）应当组织重选：

- （一）业主委员会任期未到，但经业主大会临时会议依法撤消的；
- （二）业主委员会人数因辞职、终止资格等原因，候补递补后人员不足规定总数  $1/2$ ，业主委员会依法停止工作的；
- （三）业主委员会未正常履行职责达到半年以上，经街道办事处（镇人民政府）督促其履职仍未履职的；
- （四）物业服务合同期满前 3 个月，业主委员会未组织召开业主大会确定续聘或者重新选聘物业服务企业，经街道办事处（镇人民政府）督促其限期召开，逾期仍未召开，导致物业管理区域无人管理的。

**第三十六条** 业主委员会自然任期届满前 3 个月，应当启动换届选举。

**第三十七条** 自街道成立换届工作组产生至新一届业主委员会选举产生前，原业主委员会应当继续履行职责，并协助换届工作筹备组工作，因不履行职责造成的损失由相关责任人承担。但原业主委员会不得对下列事项组织召开业主大会会议作出决定：

- （一）选聘、解聘物业服务企业；
- （二）管理规约规定情形以外的物业维修、更新、改造等重大事项；
- （三）其他重大事项。

**第三十八条** 业主大会选举产生新一届业主委员会之日起 30 日内，上一届业主委员会应当将其保管的有关凭证、档案等资料、印章以及其他属于全体业主共有的财物，移交给新一届业主委员会，并办理交接手续。新一届业主委员会可以请求街道办事处（镇）和公安派出所协助移交。

新一届业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内按照规定备案。

**第三十九条** 未能选举产生业主委员会，可以提请街道按《无锡市物业管理条例》规定组织成立物业管理委员会，依法代行相关职责。

#### 第四章 选聘物业服务企业

**第四十条** 本物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。业主委员会负责拟定物业服务合同内容，公示并征求业主意见后提交业主大会表决，并根据业主大会的决定与物业服务企业签订物业服务合同。

**第四十一条** 发生下列情形之一的，业主委员会应当及时组织召开业主大会会议讨论决定选聘或续聘物业服务企业事宜，并将决定书面告知物业服务企业：

- (一) 业主大会成立三个月内；
- (二) 物业服务合同届满前三个季度；
- (三) 物业服务企业书面提出解除合同的；
- (四) 超过 30% 以上业主联名提议续聘或选聘的。

**第四十二条** 业主委员会应当结合本物业管理区域规模、业主对物业管理服务的需求等，事先告知业主采用以下何种方式进行选聘物业服务企业：

(一) 采用协议方式选聘物业服务企业的，业主委员会应当事先将选聘方式、服务标准、服务方案、收费标准、合同内容、合同期限、所选物业服务企业的信用实绩等情况征求业主意见，并在物业管理区域内公告，由业主大会表决确定物业服务企业，确定后由业主委员会代表业主大会与物业服务企业签订合同；

(二) 采用招投标方式选聘物业服务企业的，业主委员会应当事先将选聘方式、服务标准、收费标准、物业服务企业信用实绩、评标方式、委托评委方式、管理期限等招标方案和评标程序事先征求业主意见，并经业主大会表决通过。开标后，业主委员会代表业主大会与中标物业服务企业按照招标要求签订合同。

**第四十三条** 业主委员会公开发布选聘信息，根据选聘方案开展报名物业服务企业的资格审查工作，确定候选企业数量为 五 家。

**第四十四条** 业主委员会在物业服务企业选聘过程中，不得擅自作出决定或者越权签订物业服务合同。

**第四十五条** 业主委员会根据本议事规则第四十二条、第四十三条的规定，将候选物业服务企业提交业主大会表决。表决结果产生后，业主

委员会应当将选聘结果报告街道、社区，与物业服务企业签订物业服务合同，并将合同在物业管理区域内公告栏、每幢房屋门栋公告7日，接受业主查询和监督。

## 第五章 筹集管理业主大会、业主委员会运作经费

**第四十六条** 业主大会、业主委员会的运作经费（以下简称“运作经费”）由全体业主共同承担，运作经费的具体额度由业主委员会提出意见，并经业主大会会议表决通过后执行。

（一）本物业管理区域运作经费采取方式2筹集：

1. 由业主分摊；
2. 从公共收益中列支。

（二）运作经费主要用于下列开支：

1. 会议组织召开费用；
2. 日常办公开支费用；
3. 聘请工作人员费用；
4. 其他必要支出。

（三）业主委员会应当每年公布上一年度运作经费的使用情况，在物业管理区域内公告栏、每幢房屋门栋公告7日，接受业主的查询和监督，并报社区存档备查。

**第四十七条** 本物业管理区域不建立业主委员会委员履职工作补贴制度，业委会委员在履行职责过程中产生的费用凭发票、收据或支付凭证等据实报销。

## 第六章 档案资料的建立与保管

**第四十八条** 业主委员会应建立工作档案，并指定专人保管，工作档案应当包括以下内容：

- （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) 有关业务往来文件;
- (九) 公共收益收支使用情况账目;
- (十) 业主大会、业主委员会运作经费收支情况账目;
- (十一) 业主大会、业主委员会印章使用情况清册;
- (十二) 物业管理区域划分资料;
- (十三) 房屋及建筑物面积清册;
- (十四) 建筑规划总平面图;
- (十五) 公用设施设备的交接资料。

**第四十九条** 业主可以查阅与自身直接相关的档案，并有权向业主委员会提出询问，业主委员会应当在收到查询申请之日起 5 日内予以答复。

**第五十条** 业主委员会集体辞职或任期届满仍未选举产生新一届业主委员会的，原业主委员会应当将其保管的有关凭证、档案等资料、印章以及其他属于全体业主共有的财物移交社区暂时保管，新一届业主委员会产生后由社区与其进行移交。

## 第七章 业主大会、业主委员会印章的使用与管理

**第五十一条** 业主大会、业主委员会印章按照以下规定管理：

1. 业主大会、业主委员会印章由主任以外的委员专人保管；
2. 业主大会印章根据业主大会会议的决定使用；
3. 业主委员会印章根据业主委员会会议的决定并由半数以上委员书面签名同意后使用。

违反上述规定使用印章的，用印无效。造成经济损失或者不良影响，依法追究责任人的法律责任。

**第五十二条** 建立印章使用档案，记录内容包括用印日期、用印事由、用印数量、用印（经办）人、业主委员会负责人、盖章人等。

**第五十三条** 业主大会、业主委员会印章遗失的，业主委员会应当向本物业管理区域内业主及社会公告，并按照相关规定重新刻制。

## 第八章 附 则

**第五十四条** 本议事规则经首次业主大会会议讨论并表决通过。未尽事项的修订、补充，经业主大会会议表决通过后，作为本议事规则的组成部分。

**第五十五条** 本议事规则由业主大会会议解释。如本议事规则与现行法律、法规、规章有相抵触的条款，则该条款无效，但不影响其他条款的效力。