

---

# 虎溪花园业主大会议事规则

(修订版)

## 第一章 总则

**第一条** 为规范虎溪花园物业管理区域（以下简称本区域）业主大会议事活动，维护业主的共同利益与合法权益，根据相关法律法规和政策，结合虎溪花园小区实际制定本业主大会议事规则（以下简称本规则）。

**第二条** 业主大会名称：虎溪花园业主大会

业主委员会办公用房地址：学智路 530 号附 1 号；

本区域概况：住宅建筑物总面积约 56 万平方米，4058 户。

**第三条** 本区域召开业主大会会议，决定共同事项，选举产生业主委员会和监事委员会等应遵守本规则。

**第四条** 依据本规则设立的业主大会，以及由业主大会选举产生的业主委员会和监事委员会，在社区党组织的领导下依法依规开展物业管理活动，主动参与社区党组织领导下的物业管理议事协调机制，接受虎溪街道办事处和虎溪花园社区（居民）委员会的指导和监督。

**第五条** 业主大会、业主委员会、监事委员会依法履行职责，不得从事与物业管理无关的活动，不得作出与物业管理无关的决定。

业主通过业主大会实现民主自治管理，业主大会和业主委员会依法作出的决定，对全体业主具有约束力。

物业使用人在本区域内，应当遵守业主大会、业主委员会依法作出的决定。

**第六条** 业主有权按有关规定查阅不涉及他人隐私的业主大会、业主委员会、监事委员会的会议资料、共有资金和共有财产资料、物业资料等，并可就物业管理事项向业主委员会、监事委员会提出询问，业主委员会、监事委员会应当及时予以答复。

## 第二章 业主大会

**第七条** 本区域业主大会由全体业主组成。除法律、法规另有规定外，下列事项由业主大会会议作出决定：

（一）制定和修改管理规约、业主大会议事规则；

（二）选举、补选或者罢免业主委员会委员会；

（三）业主委员会、监事会委员会的工作经费、成员工作津贴的来源以及经费管理办法；

- 
- (四) 撤销或者变更业主委员会的决定；
  - (五) 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
  - (六) 提出改建、重建建筑物及其附属设施的申请；
  - (七) 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；
  - (八) 依法筹集建筑物及其附属设施的维修资金；
  - (九) 依法使用建筑物及其附属设施的维修资金；
  - (十) 物业管理区域内公共收益的管理、使用和分配。

业主大会决定上述事项，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。

业主大会授权业主委员会组织实施以下工作：

- (一) 公开招标确定物业公司，确定服务合同内容、签订合同；
- (二) 利用小区公共资源为全体业主谋取公共收益，公共收益扣除合理成本之后，属于业主共有，主要用于补充专项维修资金；
- (三) 依法使用物业专项维修资金；
- (四) 依法使用公共收益解决业主委员会、监事委员会等工作经费、聘请执行秘书和财务人员的费用等，制定具体经费管理办法；
- (五) 定期公布物业管理区域内公共收益的管理、使用和分配及建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用等情况。
- (六) 制定（修订）小区日常管理制度，经公示广泛征求业主意见后执行。

**第八条** 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面(或通讯)征求意见的形式召开。若重庆市住房城乡建委开发的业主决策信息系统正式投入使用，也可以采用该业主决策信息系统召开业主大会会议。具体会议形式由会议组织人确定。

采用集体讨论形式召开业主大会会议时，根据虎溪花园的实际，由楼栋、单元、片区推荐的业主代表参加。

由业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当提前就业主大会会议拟讨论的事项逐户征求其所代表的业主的意见。凡需投票表决的，业主赞同、反对或者弃权的意见应当经本人书面（或电子通讯、网络信息平台等形式）确认后，由业主代表在业主大会会议投票时按业主各自的意见如实反映。

业主代表任期与业主委员会任期一致，但若出现本人提出书面辞任申请、或因丧失民事行为能力或因违反有关法律法规影响其任职资格的、或所代表的楼栋或片区半数以上业主提议更换人选的情形时，

---

不再担任业主代表，所缺额代表由原所在楼栋、单元或片区进行推荐补选。

业主代表的职责。遵守国家的法律、法规、政策，协助业主委员会做好联系所代表楼栋业主的工作，听取业主关于小区建设与管理方面的意见和要求，热心为业主服务；认真行使民主管理、民主决策和民主监督的权利，促进民主自治管理，推动小区规范建设。

**第九条** 本区域业主大会会议按本规则规定举行。

业主大会会议不得对已公示会议议题以外的事项进行表决。

业主大会对物业管理事项已作出决定的，自业主大会决定之日起一年内不得就同一事项组织召开业主大会会议；但是，业主大会决定被依法撤销的除外。

业主委员会不依法及时组织召开业主大会会议的，业主可提请街道办事处责令其限期组织召开。

业主委员会因被暂停职务、出现不符合法律法规规定情形等原因无法履职或者业主委员会已经解散的，业主可提请社区（居民）委员会在街道办事处的指导下，组织业主讨论物业管理事项，或者经业主大会委托由社区（居民）委员会暂时代行业主委员会职责。

**第十条** 本区域业主大会定期会议原则上每年召开一次，召开时间视拟决定的事项确定。

业主大会会议审议以下内容：

（一）上一年度物业管理报告、业主委员会和监事委员会工作报告、业主大会收支报告；

（二）下一年度业主大会年度计划和预算方案；

（三）物业管理的其他重要事项。

必要时审议方式可以采用在小区公共区域公示、征求业主的意见。

**第十一条** 有下列情形之一的，业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议：

（一）占总人数百分之二十以上业主以书面形式提议的；

（二）发生重大事故或者紧急事件需要业主大会决定的；

（三）管理规约或者业主大会议事规则规定的其他情形。

业主提议召开业主大会临时会议的，应当由参与提议的业主提交共同签名的书面提议资料。提议资料应有议题、所有提议业主的本人签名、联系电话、房号、业主身份证明（产权证明材料）等资料。

业主委员会自接到业主递交要求召开业主大会临时会议的书面提议资料后 30 日内，按照有关规定核实提议人的业主身份和提交的资料是否符合相关要求，并据此作出是否召开业主大会临时会议的决定。决定召开的，应明确具体的召开时间和会议安排；决定不召开的，

---

应说明理由。相关决定应向业主公示并报送街道办事处和社区(居民)委员会。

**第十二条** 业主大会会议召开前,会议组织人应做好以下准备工作:

(一)提出本次业主大会会议需要表决的事项;

(二)确定会议召开的时间、地点、形式、议程、期限;核实业主身份及人数、专有部分面积、建筑物总面积等情况;

(三)制作征求意见书(表决票)或确定业主决策信息系统上的表决内容及相关信息;

(四)落实征求意见书(表决票)的发票人、计票人和监票人或使用业主决策信息系统的咨询指导人员;

(五)在会议召开15日前向全体业主发出会议通知,会议通知应写明会议的时间、地点、内容、形式、议程、期限、总投票权数、投票人的权利和义务及投票注意事项、咨询投诉电话等。

(六)其他会务准备工作。

上述内容应当于会议召开15日前,通过在本物业区域内公告栏或其他显著位置进行张贴,或通过电子通讯或网络信息平台发布等方式予以公示,公示时间不得少于15日。

**第十三条** 下列人员不得担任业主大会会议的发票人、计票人和监票人:

(一)业主委员会委员本人和配偶及其直系亲属;

(二)本人、配偶及其直系亲属在为本区域提供物业服务的企业任职;

(三)本区域物业服务企业员工;

(四)其他不适宜担任发票人、计票人和监票人的人员。

本区域业主大会会议发票人、计票人和监票人由业主大会会议组织人在会议召开前10日内在小区公开召集,且通过抽签方式确定并予以公示。设立业主大会监事委员会的,监票人由监事委员会成员担任,最终确定的上述人员开展工作时需佩戴由组织人和社区(居民)委员会共同盖章的工作证件。

**第十四条** 业主大会会议采用设立固定票箱、或业主决策信息系统(通讯方式)等任一方式或组合方式进行投票。

采用设立固定票箱投票的,由业主本人或其授权代理人在规定的时间、地点和期限内签字领取表决票并进行投票。

采用业主决策信息系统投票的,应事先告知业主所采用由重庆市住房城乡建委开发建设的业主决策信息系统作为投票平台,并告知操作方法,确保业主按要求正确进行投票。

---

同一业主同时采用书面方式和业主决策信息系统方式重复投票的，以业主决策信息系统的投票为准。

**第十五条** 业主大会按照法律法规的规定，根据一致性原则认定专有部分面积和建筑物总面积、业主人数和业主总人数。

业主在规定时间内签字领取了征求意见书（表决票）并进行了投票的或通过业主决策信息系统投票的，计为参与表决人数；业主在规定时间内未领取征求意见书（表决票）、未进行投票或未通过业主决策信息系统投票的，不计为参与表决人数。

**第十六条** 业主大会会议应按提前公示的期限举行。会议到期后，会议的所有议程即行停止。

业主大会会议的表决结果以会议到期时的实际投票情况进行统计。计票工作在街道办事处和社区（居民）委员会工作人员监督下，由不少于6名非业主委员会委员的业主和二分之一以上业主委员会委员参加。计票结果经复核无误后，由参与计票的唱票人、计票人、不少于10名的业主、业主委员会委员和监督方代表共同签字认可。

采用业主决策信息系统进行表决的，按系统自动生成的统计结果进行监督、复核和确认。

根据计票结果作出的业主大会决定应向全体业主公示并报送街道办事处。

**第十七条** 业主因故不能参加业主大会会议的，可以书面委托一名代理人参加业主大会会议，行使投票权。委托书应当载明委托事项和投票意见并经业主本人签署。代理人不享有被选举权。每名代理人接受的委托不得多于三人。

业主为法人的，由其授权的自然人行使投票权；业主不具有完全民事行为能力的，由其法定监护人代为行使投票权。

同一专有部分登记有两个或两个以上所有权人的，应自行确定其中一名所有权人为其共同代表行使投票权。

业主大会可以邀请一定比例的非业主房屋使用人列席会议。列席会议的成员没有投票权和被选举权。

同一业主在投票期限内只能行使一次投票权。

### 第三章 业主委员会

**第十八条** 虎溪花园业主委员会在虎溪街道办事处和社区（居民）委员会指导监督下，按照相关法律法规选举产生，是本区域业主大会的执行机构，接受业主大会、监事委员会以及业主的监督。

业主委员会根据业主大会授权，严格按照法律法规的规定履行职责，广泛听取业主、物业使用人对物业管理和业主委员会日常工作

---

的意见和建议，接受业主查询其所保管的物业管理信息，接受业主和物业使用人的咨询、投诉和监督。

**第十九条** 业主委员会实行任期制，每届成员任期五年，可以连选连任。

业主委员会成员为 11 人。

业主大会会议无法按前款规定足额选出当选人数，但当选人数符合法定最低人数（5 人及以上单数）的，按实际选出的人数组成业主委员会；实际合法选出的人数为双数时，得票最低的业主暂不成为本次业主委员会成员，待业主委员会成员出缺时，自动增补成为业主委员会成员。

业主委员会设主任 1 名，副主任 3 名。主任和副主任人选由社区研究讨论后，在当选的业主委员会委员中产生。

业主委员会根据工作需要，可以聘请兼职秘书和兼职财务人员各一名，负责处理日常事务和财务工作。

**第二十条** 业主委员会委员应当是本区域内的自然人业主或者单位业主授权的自然人代表，鼓励和支持业主中符合条件的中国共产党党员、公职人员通过法定程序成为业主委员会委员。业主委员会委员须符合《重庆市物业管理条例》相关规定，应具备以下条件：

- 一、具有完全民事行为能力的本小区业主；
- 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，具有社会公信力；
- 五、具有一定组织、议事能力；
- 六、具备有必要的工作（服务）时间；

**第二十一条** 业主委员会在街道办事处、社区（居民）委员会指导监督下，按照《重庆市物业管理条例》等相关规定筹备、选举产生。实行差额选举的，候选人人数一般不超过业主委员会委员人数的 150%。

业主委员会候选人获得法定参会人数过半数同意，方能按得票顺序当选业主委员会委员或候补委员。

业主委员会候选人以符合法律法规的得票数，按由高到低排序决定当选人。得票数按照所得投票业主人数占比与所得投票专有部分面积占比之和的大小确定；两者之和相等的，以所得投票业主人数占比较高者排名靠前；所得投票业主人数占比仍相等的，采用抽签确定排名顺序。

**第二十二条** 业主委员会自选举产生之日起 30 日内，按规定向街道办事处备案，并予以公示。

业主委员会在本区域内显著位置或通过业主决策信息系统，向业主公布下列信息和资料：

---

(一) 业主委员会成员名单、办公地点、办公电话、工作制度等信息;

(二) 每半年公示一次业主委员会工作经费、工作津贴以及物业共有部位的使用、物业专项维修资金和公共收益收支等情况;

(三) 业主大会和业主委员会作出的决定, 物业管理中的各项重大事项;

(四) 其他应当向业主公开的信息和资料。

**第二十三条** 业主委员会会议每季度至少召开一次。三分之一以上委员要求召开时, 应当及时组织召开。

业主委员会会议由业主委员会主任或主任书面委托的副主任召集并主持。不符合上述要求的其他人员不得召集并主持业主委员会会议。

业主委员会委员不得委托他人参加业主委员会会议。

业主委员会召开会议应提前 2 日将会议时间、地点、内容等通知全体委员。委员因故不能参加会议的, 应提前 1 日向业主委员会召集人请假。

**第二十四条** 业主委员会会议应当有过半数委员出席, 并邀请社区(居民)委员会委员列席。

业主委员会每名委员拥有一票表决权, 对重要事项作出决定应当经全体委员过半数签字同意, 自决定作出之日起 3 日内予以公示, 并于公示首日书面告知社区(居民)委员会, 公示期不少于 7 日。

不符合前款规定的业主委员会决定无效。

**第二十五条** 业主委员会委员擅自以业主委员会的名义开展活动, 给业主或他人造成损失的, 由其本人承担赔偿责任。

业主委员会违反法律法规或超越权限作出的决定, 给业主或他人造成损失的, 由签字同意该决定的业主委员会委员承担赔偿责任。

业主委员会经业主大会授权或同意作出的决定, 造成业主或他人经济损失的, 由全体业主共同承担赔偿责任。

**第二十六条** 业主委员会及其委员不得有违反法律法规的行为。

如出现相关违法违规行为的, 业主可提供相关证据, 要求街道办事处责令其暂停履行职责, 由业主大会会议决定终止其委员职务, 涉嫌犯罪的移送公安、司法等部门依法处置。终止业主委员会委员职务时, 应当允许该成员提出申辩并记录归档。

**第二十七条** 业主委员会委员有下列情形之一的, 其委员职务自行终止:

- (一) 不再是业主的;
- (二) 丧失民事行为能力的;
- (三) 任职期间被依法追究刑事责任的;

- 
- (四) 有违法违规行或受到行政处罚的；
  - (五) 以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；
  - (六) 法律、法规以及管理规约、本规则规定的其他情形。

**第二十八条** 业主委员会委员受业主监督。业主大会有权罢免业主委员会委员。

百分之二十以上业主联名，可以向街道办事处书面提出对业主委员会委员的罢免要求。业主委员会应在街道办事处书面通知要求的期限内召开业主大会会议，由业主大会作出是否予以罢免的决定。业主委员会逾期不组织召开的，业主可要求由街道办事处组织召开。

**第二十九条** 业主委员会应当将其委员被终止职务或者罢免的情况及时公示。业主委员会未进行公示的，可提请由街道办事处责令其公示。

业主委员会委员被终止职务或者被罢免的，其担任的业主委员会主任、副主任职务相应终止。

**第三十条** 业主委员会委员集体辞职的，辞职前应告知街道办事处，提请其及时组织召开业主大会会议，重新选举业主委员会。

业主委员会委员出现空缺的，应当及时按照业主委员会产生办法完成增补，增补的委员任期随本届业主委员会届满终止。

业主委员会人数因出现空缺不再符合法律法规或本规则规定的，应停止增补工作以外的其他工作，直至增补工作完成，人数重新符合相关规定。

**第三十一条** 业主委员会任期届满三个月前，书面报告街道办事处。由街道办事处依法成立换届改选筹备组，组织召开业主大会会议，选举新一届业主委员会，按规定开展换届工作。

自换届改选筹备组产生至新一届业主委员会选举产生期间，业主委员会不得组织召开业主大会会议对下列事项作出决定：

- (一) 选聘、解聘物业服务企业；
- (二) 除管理规约规定情形之外的物业维修、更新、改造等重大事项；
- (三) 处分业主共有财产；
- (四) 其他重大事项。

**第三十二条** 业主委员会委员职务终止或者被罢免的，或者业主委员会解散的，应当依法履行有关财务凭证、业主清册、会议纪要等档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物的移交义务。拒不移交的，由其承担相关责任。

**第三十三条** 业主委员会按规定刻制和使用印章。

业主委员会印章由业主委员会在其非主任、副主任委员中指定专人负责保管。



---

业主大会或业主委员会的决定使用印章，主要用于以下四个方面：

- （一）业主大会与物业管理企业签订服务合同用章；
- （二）业主大会或业主委员会公示文书用章；
- （三）根据业主大会的决定，代表全体业主参加因物业管理活动发生的诉讼或者仲裁时用章；
- （四）物业专项维修资金管理、使用相关事宜用章。

业主委员会违反印章使用规定，造成经济损失或者不良影响的，由责任人承担相应的责任。

业主委员会使用印章的情况应主动接受社区委员会的监督。

**第三十四条** 业主委员会建立业主委员会工作档案，并负责妥善保管。工作档案应当包括以下内容：

- （一）业主大会、业主委员会会议记录、纪要；
- （二）业主委员会、业主大会决议、决定等书面材料；
- （三）业主委员会选举产生、备案的材料；
- （四）业主资料清册；
- （五）本规则、本物业管理区域管理规约、物业服务合同；
- （六）有关法律、法规和业务往来文件；
- （七）业主、物业使用人的书面意见、建议书；
- （八）业主共有资金开户资料、财务原始凭证及相关会计资料；
- （九）其它书面和实物资料。

## 第四章 监事委员会

**第三十五条** 业主大会设立监事委员会，负责监督业主委员会的工作，并履行业主大会赋予的其他职责。设立监事委员会时，应事先向社区提交书面报告，并在其指导下开展相关工作。

**第三十六条** 监事委员会由社区（居民）委员会工作人员、业主、物业使用人等组成，人数为3人。其中，社区（居民）委员会监事人数1人。

监事委员会设召集人一名。召集人由监事委员会中的社区（居民）委员会监事担任，负责组织开展相关工作。召集人可委托监事委员会中的其他监事担任临时召集人。

在本物业的物业服务企业任职的工作人员、业主委员会委员及其直系亲属、业主委员会聘用的工作人员等不得担任监事委员会监事。

**第三十七条** 监事委员会中的社区（居民）委员会监事由社区（居民）委员会派员担任；业主和使用人监事在社区的指导下进行推荐，经业主大会会议选举产生。

---

业主和使用人中的中国共产党党员、人大代表、政协委员、公职人员优先推荐为监事人选。

**第三十八条** 监事委员会履行下列职责：

（一）拟定本区域《监事委员会监督规则》，经业主大会通过后实施；

（二）查阅业主大会、业主委员会财务账簿及其他会计资料，检查业主大会、业主委员会财务状况；

（三）列席并监督业主大会、业主委员会会议，就签名、公示、异议核实处理等予以监督，对业主委员会决定的事项提出质询或者建议；

（四）监督业主委员会执行业主大会决定情况，对违反物业管理法律法规、管理规约、本规则或者业主大会决定的业主委员会委员提出罢免或者辞退的建议；

（五）就职权范围内的事项向业主大会会议提出提案；

（六）对业主委员会及其委员侵害全体业主共同利益的行为，要求予以纠正；

（七）定期向业主大会报告职责行使情况并通告全体业主；

（八）本规则授予的其他职责。

监事委员会履行前款职责时，业主委员会应当予以配合。业主委员会对监事委员会提出的质询、意见或建议、提案应予以记录，并作出书面回复。

**第三十九条** 监事委员会工作规则由召集人主持制定，与业主、物业使用人监事的选举事宜一并提交业主大会会议表决通过。

监事委员会工作会议每季度召开一次。三分之一以上监事提议时，应当及时组织召开。监事委员会会议应当有超过三分之二以上成员出席，作出的决定应当经全体成员超过三分之二以上同意，并签字确认。

监事委员会会议应当形成会议纪要并予以公示。会议纪要应记录议题、与会人员名单、涉及议题的简要事实经过、与会成员的意见和会议决定等内容。

监事委员会作出的决定违反法律法规和本区域管理规约、本规则的规定，或者作出与本物业物业管理无关的决定，由签字同意该决定的成员承担相应的法律责任。

**第四十条** 除任期届满外，监事委员会监事有下列情形之一的，停止履行职务，由监事委员会公示，并向业主大会和社区报告：

（一）社区（居民）委员会监事因工作发生变化调离原岗位或业主、使用人监事不再是本区域的业主、使用人；

（二）丧失民事行为能力；

- 
- (三) 在任职期间被依法追究刑事责任或受到行政处罚;
  - (四) 本人或其直系亲属在本区域的物业服务企业、业主委员会任职的;
  - (五) 无故连续缺席三次监事委员会会议;
  - (六) 业主、使用人监事不遵守管理规约和本规则, 经劝阻后拒不改正;
  - (七) 业主、使用人监事不履行义务, 拒绝接受监事委员会的工作安排;
  - (八) 以书面形式向业主大会或者监事委员会提出辞职;
  - (九) 其他不适宜担任监事委员会监事的情形。

**第四十一条** 监事委员会的任期与业主委员会任期一致。监事委员会到期换届程序参照业主委员会的换届程序执行。

## 第五章 其他事项

**第四十二条** 业主大会、业主委员会、监事委员会工作经费由全体业主承担, 其来源采用下列筹集方式:

由公共收益列支, 按年度预算执行(年度预算由附表单列, 经业主大会表决通过后实施)。

**第四十三条** 业主委员会委员和监事委员会监事不领取劳动报酬(固定工资), 但可根据业主大会决定的标准给予一定津补贴(具体标准由附表单列, 经业主大会表决通过后实施)。

**第四十四条** 建立对业主委员会的离任审计制度。在业主委员会任期届满后 1 个月内实施, 费用从物业公共收益中列支。

监事委员会如需实施审计的, 可参照前款执行。

## 第六章 附则

**第四十五条** 本规则未尽事项可在街道办事处指导下由业主大会补充, 并报街道办事处备案, 业主大会决议通过的补充内容为本规则的组成部分, 对全体业主具有约束力。

本规则未做出具体规定的, 依据《重庆市物业管理条例》等法律法规和政策的相关规定执行。

**第四十六条** 业主大会会议通过的本规则文本与报送街道办事处备案的本规则文本保持一致性。

**第四十七条** 本规则正式书面文本一式四份, 每份均包含内容一致的纸质文本原件和电子文本。其中, 业主委员会一份, 监事委员会一份, 街道办事处一份、社区(居民)委员会一份。

---

本规则提供纸质文本复制件或电子文本，方便业主随时查阅。

**第四十八条** 本规则由虎溪花园业主大会负责解释。

**第四十九条** 本规则经虎溪花园 2022 年 4 月 15 日至 24 日召开的业主大会表决通过后实施。