附件1

业主大会会议筹备组产生运行办法

（示范文本）

**第一条** 为顺利组建业主大会会议筹备组，根据《陕西省物业服务管理条例》、《业主大会和业主委员会指导规则》等规定，结合本物业服务区域实际情况，制定本办法。

**第二条** 物业服务区域符合下列条件之一的，可以召开首次业主大会会议：

（一）房屋出售并交付的建筑面积达到物业服务区域建筑物总面积百分之五十以上的；

（二）首套房屋出售并交付满两年的，且房屋出售并交付的建筑面积达到物业服务区域建筑物总面积百分之二十以上的。

**第三条** 物业服务区域符合本办法第二条规定的，建设单位应当在三十日内书面告知县（市、区）住房和城乡建设主管部门和街道办事处或乡（镇）人民政府，并在物业服务区域内公告。建设单位应当同时报送筹备首次业主大会会议所需资料：

（一）物业服务区域划分资料；

（二）物业服务区域内建筑物面积清册；

（三）业主名册及联系方式；

（四）建筑规划总平面图；

（五）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。

街道办事处或乡（镇）人民政府自收到前款资料六十日内，组织成立业主大会筹备组。县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当予以指导和协助。

**第四条** 建设单位未履行告知义务或者无法确定建设单位的，物业服务区域内二十名以上业主可以向街道办事处或乡（镇）人民政府提出成立业主大会的申请，街道办事处或乡（镇）人民政府应当在三十日内予以核实，符合条件的，组织成立业主大会筹备组。

**第五条** 业主大会筹备组由业主代表、建设单位、街道办事处或乡（镇）人民政府、社区党组织、居民委员会或者村民委员会等代表组成。筹备组人数应当为单数，其中业主代表人数不低于筹备组人数的二分之一。

业主大会筹备组人数由街道办事处或乡（镇）人民政府、社区党组织根据物业服务区域的规模合理设置，最低人数不少于九人。

**第六条** 街道办事处或乡（镇）人民政府应当将筹备组成立时间、筹备组组成、报名参加筹备组业主成员的得票情况，筹备组组长、成员名单、分工、联系方式等在物业服务区域内显著位置公示，时间不少于七日。

业主对业主大会筹备组成员有异议的，由街道办事处或乡（镇）人民政府协调解决，并将业主大会筹备组最终组成人员名单公告，业主大会筹备组自公告之日起成立。

筹备组成立后五日内，街道办事处或乡（镇）人民政府应当向县（市、区）住房和城乡建设主管部门书面报告。

**第七条** 业主大会筹备组组长由街道办事处或乡（镇）人民政府工作人员担任，应履行以下职责：

（一）召集和主持业主大会筹备组会议，在筹备组首次会议上确立筹备组的基本议事规则、程序和分工；

（二）对业主大会筹备组会议的会议记录予以签字确认；

（三）签发业主大会筹备组公示、公告；

（四）在业主大会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）业主大会筹备组赋予组长的其他职责。

**第八条** 业主代表采用下述办法产生：

（一）由街道办事处、乡镇人民政府或者居民委员会组织业主推荐；

（二）业主报名自荐；

（三）二十人以上的业主联名推荐。

业主代表人数不足或业主推选不能达成一致的，可以由社区党组织推荐产生。鼓励具有业主身份的党员、社区居（村）民委员会成员、人大代表、政协委员参选首届业主代表大会筹备组中的业主代表。

**第九条** 筹备组业主代表应符合以下条件：

（一）具有业主身份和完全民事行为能力；

（二）遵纪守法、公道正派、热心公益、责任心强、具有一定的公信力和组织能力；

（三）履行业主义务，无违反管理规约等不良行为；

（四）本人、配偶及其近亲属未在本物业服务区域的物业服务人处任职；

（五）其他可能存在影响公正履行职责的情形。

**第十条** 有下列情形之一的，不得参选筹备组代表：

（一）因故意犯罪被判处刑罚，执行期满未逾五年的；

（二）候选人报名日期截止前三年内，因物业管理相关违法行为受到行政处罚的；

（三）候选人报名日期截止前三年内欠缴物业服务费或者专项维修资金累计达三个月以上的；

（四）因违法违纪等原因被国家机关、企业事业单位开除公职或者辞退的；

（五）有较为严重的个人不良信用记录或者严重违反社会公德造成恶劣影响的；

（六）曾经担任过业主委员会委员、候补委员或物业管理委员会成员，且任期内存在被住房和城乡建设部门记录物业管理相关不良行为或因物业管理相关违法行为受到行政处罚的；

（七）法律、法规规定其他不宜担任业主委员会委员、候补委员的情形。

**第十一条** 业主代表组成选择 方式：

（一）以楼层、单元、幢等为单位划分为 个推荐区域，分别是 ，每个推荐区域推荐 名代表，共计由 名代表组成。

（二）以住宅、非住宅为单位划分 个推荐区域，分别是 ，每个推荐区域推荐 名代表，共计由 名代表组成。

（三） 。

**第十二条**  业主大会筹备组应当依法履行下列职责：

（一）确定召开首次业主大会会议的时间、地点、形式和内容；

（二）拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案；

（三）确认业主身份和专有部分面积，制作业主名册，确定业主在首次业主大会会议上的投票权数；

（四）草拟管理规约、业主大会议事规则；

（五）依法确定首次业主大会会议表决规则；

（六）拟定业主委员会候选人产生办法，确定业主委员会委员候选人名单；

（七）拟定业主委员会选举办法；

（八）完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。

业主大会筹备组应当在首次业主大会会议召开的十五日前将前款规定的内容在物业服务区域内显著位置公示。业主对公示内容有异议的，业主大会筹备组应当记录并作出答复。

**第十三条** 业主大会筹备组应当自成立之日起60日内，完成以下筹备工作：

（一）拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案；

（二）制定首次业主大会会议召开方案，确定首次业主大会会议召开及表决方式、召开时间地点、表决事项、表决规则，业主委员会候选人产生办法、业主委员会委员产生办法、业主代表推选产生办法，筹备及召开首次业主大会会议费用预算明细及费用结算方案等；

（三）统计统计小区专有部分建筑面积和业主人数，制作小区表决权构成清单。确认业主身份，并确定业主表决权数；

（四）确定业主小组划分；

（五）将上述（一）至（四）项所列内容在物业管理区域内显著位置公示，公示期不少于七日。公示中应明确征集业主意见的征集期限及意见汇总方式。业主在征集期内书面提交意见建议的，筹备组应予以签收；

（六）汇总征集的书面建议，经筹备组会议形成拟提交表决的议案表决稿和建议采纳情况说明。

**第十四条** 业主大会筹备组召开会议，应提前五日通知。召开会议应有会议记录，载明时间、地点、参会人员、决议内容等，业主大会筹备组成员应签名确认。

**第十五条** 业主大会筹备组成员进行表决时每人一票，投票表决意见可为同意、反对或弃权。

**第十六条** 业主大会筹备组会议应当有三分之二以上成员参加，会议作出决定需经参会人数四分之三以上同意签字通过。

**第十七条** 建设单位应当先行垫付业主大会筹备组（物业管理委员会）组建所需经费，会同物业服务人协助业主大会筹备组工作，提供成立业主大会所需资料，并在物业服务区域内提供相应的人力、场地等保障性支持措施。

无法确定建设单位的老旧小区，由街道办事处或乡（镇）人民政府垫付。业主委员会或者物业管理委员会组建后，所垫付费用从物业服务区域公共收益中支出。

**第十八条** 业主大会筹备组经费应坚持严格管理、透明公开、合理使用原则，每月在物业服务区域内显著位置公示经费使用情况，接受业主查询监督。

**第十九条** 业主大会筹备组应当自成立之日起九十日内，组织召开首次业主大会会议，并选举产生业主委员会。因特殊情况未能在九十日内组织召开首次业主大会会议的，可以延长三十日。

**第二十条** 业主大会筹备组应当自业主委员会选举产生之日起，向业主委员会移交本办法第三条规定的资料，并终止活动。