

郑州市中原区风和朗庭银杏院 (琨瑜府) 业主大会议事规则 (草案)

第一章 总则

第一条 为了规范业主大会和业主委员会的议事活动，维护业主的共同利益和合法权益，根据有关法律法规制定本小区业主大会议事规则(以下简称本规则)。

第二条 本规则经 ____ 年 ____ 月 ____ 日郑州市中原区风和朗庭银杏院(琨瑜府) 业主大会会议审议通过。

第三条 业主大会名称：郑州市中原区风和朗庭银杏院(琨瑜府) 业主大会；

物业管理区域范围：

东至：风和朗庭银杏院配建幼儿园围墙； 西至：政府规划道路；

北至：金水西路； 南至：政府规划用地

第四条 为保障业主权益，本议事规则、本物业管理区域管理规约和其他法律法规规定需要进行公告、公示的信息，公示位置应至少包含本小区北门、西门的显著位置和业主委员会或物业服务企业建立的业主微信群，不满足本要求的公示、公告无效。

第二章 业主大会

第五条 本业主大会由本物业管理区域内的全体业主组成，自全体业主首次表决通过本物业管理区域管理规约和本规则之日起运作。业主委员会自业主大会表决通过业主委员会委员选举之日起成立。

第六条 符合下列条件之一的，应当召开首次业主大会会议：

(一) 房屋出售并交付使用的建筑面积达到百分之五十以上的；

(二) 业主已入住户数的比例达到百分之三十以上的;

(三) 物业服务企业在前期物业服务合同期限内依法解除合同或者前期物业服务合同到期前九十日的。

首次业主大会会议召开并选举产生业主委员会之日起十五日内, 由业主委员会向本物业所在地区住房和城乡建设部门办理业主大会备案手续。

第七条 除法律另有规定外, 下列事项由业主大会会议作出决定:

- (一) 制定和修改业主公约或者管理规约、业主大会议事规则;
- (二) 制定和修改业主大会会议表决规则;
- (三) 选举、罢免或者更换业主委员会成员;
- (四) 确定物业管理方式, 选聘、续聘和解聘物业服务企业;
- (五) 确定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案;
- (六) 听取和审查业主委员会工作报告、收支预算决算报告;
- (七) 使用物业专项维修资金;
- (八) 筹集物业专项维修资金
- (九) 改建、重建建筑物及其附属设施;
- (十) 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;
- (十一) 决定业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理和使用, 决定业主委员会成员补贴的来源、支付标准;
- (十二) 改变或者撤销业主委员会的决定;
- (十三) 决定有关业主共有和共同管理权利的其他重大事项;
- (十四) 使用属于全体业主所有的共有收入或其他资金, 但是在本议事规则约定的次数和额度限制内的除外;
- (十五) 决定聘请执行秘书、财务人员等人员及其薪资的来源、支

付标准；

(十六)法律法规或管理规约规定由业主共同决定的其他事项。

以上共同决定事项，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。决定前款第八项至第十项和第十四项、第十五项规定的事项，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。

第八条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主委员会应当在作出召开业主大会会议的决定之日起3日内以书面形式向全体业主公布，并于定期会议召开15日前或临时会议召开7日前将会议的时间、地点、形式、议题、议程等内容在物业管理区域内显著位置公告，并书面告知所在地街道办事处。

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，投票期限不少于5日且不超过60日。

业主大会会议应当由物业管理区域内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，方为有效。

第九条 业主大会定期会议由业主委员会组织召开，每年度至少召开一次，召开时间为1-3月份，如有特殊情况不能召开的，应公告原因及计划召开的时间。

业主大会定期会议审议以下内容：

(一)上一年度物业管理报告、业主委员会和业主监事会工作报告、业主共有资金收支报告；

(二)下一年度业主大会年度计划和预算方案；

(三)物业管理的其他事项。

第十条 在下列情形下，业主委员会应组织召开业主大会临时会议：

- (一)百分之二十以上业主书面提议的；
- (二)业主监事会或独立监事提议的；
- (三)业主委员会成员缺员需要补选的；
- (四)业主委员会成员决定集体辞职，需要重新选举业主委员会的；
- (五)物业服务合同期限届满前，需要重新选聘物业服务企业，或者需要对原物业服务合同主要事项进行变更的；
- (六)发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；
- (七)法律、法规、管理规约以及业主大会议事规则规定的其他情形。

业主提议召集业主大会临时会议的，应当提供业主签名的书面提议资料，提议资料应有议题、业主本人的签名、联系电话、房号、专有部分面积，业主委员会应当按照《河南省业主大会和业主委员会指导规则》的有关规定核实提议人的业主身份。

符合业主大会临时会议召开情形的，业主委员会应当按前款规定召开业主大会临时会议表决，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15日内说明事实、理由和依据，并向全体业主公布；逾期未作出决定的，视作提议有效，业主委员会应当就提议事项组织召开业主大会进行表决。

提议议题涉及罢免业主委员会成员的，应当在街道(乡镇)指导下由社区组织召开业主大会临时会议。

第十一条 业主大会会议表决采用书面征求意见的形式召开，并

由以下任意形式进行记名表决投票：

（一）、电子投票表决形式

在满足实名投票的条件下，支持采用信息化技术手段进行业主大会有关决议事项表决。仅支持使用政府物业管理行政主管部门建立的业主决策信息平台进行投票表决。

（二）、书面投票表决形式

对使用电子投票不便的业主，或要求书面表决的业主，业主委员会应当提供纸质表决票。

1、由业主委员会组织有关人员发放表决票，当面填写并回收；发放前应核实电子投票情况，已经通过电子方式表决的，不再发放纸质票；不能当面填写回收的，由业主填写后自行或委托他人投入设置的投票箱内；

2、在本物业管理区域设置投票箱，由业主自行或者委托他人，将业主意见投入投票箱内。

第十二条 业主大会表决票认定、统计规则：

（一）、业主的面积表决权数按照下列方法认定：

1、专有部分面积，按照不动产登记簿记载的房屋建筑面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；

2、建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

3、本规则中的专有部分包括住宅和非住宅。按照规划建设的人防工程不计入总建筑面积和总人数。

（二）、业主的人数表决权数按照下列方法认定：

1、业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一

买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；

2、总人数，按照前项的统计总和计算。

除专有房屋建筑外，车位、配套设施等特定空间和业主共有、共用的区域不计入投票表决的总面积和总人数，不参与投票表决。

同一个专有部分业主为多人共有的，应推选其中 1 人进行投票；业主为法人的，书面委托 1 个自然人为代理人进行投票。同一个专有部分的业主在一次业主大会表决中通过电子投票、书面投票等形式多次投票的，视为无效票，但计入参与表决的人数和专有面积。

书面投票需本人签名，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，但计入参与表决的人数和专有面积。

单张表决票中涉及 2 个(含)以上表决事项的，单个事项表决意见不按表决票规定填写的，该单个事项表决意见无效，但不影响其他事项表决意见。

业主大会会议表决意见按同意、反对、弃权三类表决结果汇总。

业主大会会议经有效公示组织召开，与会业主就会议表决事项未达到法律、法规、管理规约或议事规则要求的，业主委员会公告由缺席未表决业主补充表决，补充表决时间不超过三日。经补充表决仍未达到要求的，最终缺席未表决业主的人数和相应的专有部分面积直接计入行使表决权的多数票。

第十三条 业主大会会议由业主委员会负责召集。业主委员会不按规定召集业主大会会议的，业主可请求本物业所在地街道办事处责令业主委员会限期召集；逾期仍未召集的，业主委员会应当配合街道办事处组织召集。

第十四条 业主大会会议召开前，召集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、会议议程；制定征询意见表或选票，核实业主人数、专有部分面积、建筑物总面积等情况；

(三)印刷或制作表决票、选票；

(四)在业主中推选若干表决票和选票的发票人、计票人和监票人；

(五)核实业主身份；

(六)在会议召开十五日前向全体业主送达会议通知并在本物业管理区域内公告栏或其他显著位置公告，公示时间不得少于7日；会议通知应写明会议的时间、地点、内容、形式、总投票权数、投票人的权利和义务等。

(七)采用书面征求意见形式的，业主委员会应发放征询意见表或选票，将业主大会议事内容书面征询本物业管理区域内业主意见，并将书面征求意见的结果在本物业管理区域内公示三十日以上。

(八)其他会务准备工作。

第十五条 下列人员不得担任业主大会发票人、计票人和监票人：

(一)业主委员会委员、候补委员本人和配偶及其直系亲属；

(二)本人、配偶及其直系亲属是任一物业服务企业股东、受益人、员工的；

(三)其他不适宜担任发票人、计票人和监票人的人员。

本物业管理区域业主大会发票人、计票人和监票人由业主委员会

或换届小组在会议召开前15天内的小区公开召集并通过抽签的方式确定并予以公示。

第十六条 业主大会会议依法依规作出决定，对本物业管理区域内的全体业主、物业使用人具有约束力。

业主委员会应当在业主大会的决定作出之日起3日内以书面形式在物业管理区域内公告业主大会决定。业主委员会做好业主大会会议书面记录；业主大会会议决定的议事文件由业主委员会发布或签署，并由出席会议的业主委员会委员签字并存档，业主大会已刻制印章的，业主委员会委员签字并加盖业主大会印章后存档。

业主大会形成的决议违反法律法规的，业主可以向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府举报，由受理单位依法处理；业主大会形成的决议侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以依法请求人民法院予以撤销。

第三章 业主委员会

第十七条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会依法选举产生，接受业主大会、业主监事会或者监事以及业主的监督。

第十八条 本物业管理区域业主委员会履行下列职责：

- （一）执行业主大会决定和决议，维护业主合法权益；
- （二）召集业主大会会议，定期向业主大会报告工作；
- （三）与业主大会选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同；
- （四）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和支持物业服务企业履行物业服务合同；
- （五）督促业主、物业使用人遵守管理规约；

(六) 调解物业管理纠纷；

(七) 督促业主、物业使用人按约定支付物业服务费，组织和监督专项维修资金的筹集和使用；

(八) 制定档案和印章管理制度，制作和保管会议记录、共有物业档案、会计凭证、会计账簿、财务报表等有关文件及印鉴，并建立相关档案；

(九) 配合街道办事处（乡镇人民政府）、公安机关、社区居（村）民委员会等做好物业管理区域内的社区建设、社会治安和公益宣传等工作；

(十) 抢险救灾、疫情防控等公共突发事件应对期间，业主委员会应当依法落实政府的各项应急措施，积极开展自救；

(十一) 引导业主支持配合老旧小区改造、公共设施设备更新、城市更新、加装电梯等工作；

(十二) 法律、法规以及业主大会赋予的其他职责。

第十九条 业主委员会组成人数为单数，本物业管理区域委员共7名，候补委员共3名。候补委员可以列席业主委员会会议，但不具有表决权。

业主委员会设主任1名、副主任1名，由业主委员会从委员中选举产生，每届任期为两年，可以连选连任。

业主委员会可根据实际需要，拟定聘请执行秘书和财务人员负责处理日常事务和财务事宜的方案，方案应包含聘请理由、费用、职责等，征集业主意见后列入业主大会议题，经业主大会表决通过后执行。

鼓励业主中的以下人员通过合法程序积极参选业主委会：

(一) 中国共产党党员；

(二) 党代表、人大代表、政协委员、退役军人；

(三)社区班子成员、专职社区工作者、小区党组织书记、网格长、楼道长；

(四)具备财务、法律、工程、环境等专业专长的人员；

(五)有经验、有能力、有精力的退休人员。

第二十条 业主委员会委员、候补委员、业主监事应当符合下列条件：

(一)具有完全民事行为能力；

(二)本人为本物业管理区域的自然人业主；

(三)本人、配偶及其直系亲属非任一物业服务企业股东、受益人、员工的；

(四)书面承诺积极全面履行工作职责、无房屋转让计划、违反本议事规则和法规承担法律后果；

有下列情形之一的，不得担任业主委员会委员、候补委员：

(一)因故意犯罪被判处刑罚，执行期满未逾五年；

(二)候选人报名日期截止前，因物业管理相关违法行为受到行政处罚；

(三)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；

(四)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；

(五)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。

第二十一条 业主委员会成员候选人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，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

意才可当选业主委员会成员和候补委员。

业主委员会应当自选举产生后七日内，召开首次业主委员会会议，推选产生业主委员会主任、副主任。

首次业主大会筹备组或者业主大会议事规则也可以约定业主委员会主任、副主任由业主大会直接选举产生。

第二十二条 业主委员会委员职务终止后，由业主委员会从候补委员中按照得票顺序依次递补为委员并予以公示，在公示结束之日起十五日内向区住房和城乡建设部门备案。

全部候补委员递补为委员后，业主委员会委员人数低于原有人数百分之五十的，业主委员会终止履行职务，且应立即向街道办事处报告，由本物业所在地街道办事处组织重新选举业主委员会。

第二十三条 业主委员会每季度至少召开一次业主委员会会议，经三分之一以上委员提议召开业主委员会会议的，应召开业主委员会会议。

业主委员会会议由主任召集和主持，主任未履行职责时，由副主任召集和主持，副主任未履行职责时，由本物业所在地社区居民委员会或街道办事处指定一名委员召集和主持业主委员会会议。

业主委员会委员不得委托他人出席业主委员会会议。

第二十四条 业主委员会召开会议时，可邀请本物业所在地街道办事处或社区居民委员会派员列席会议。

第二十五条 业主委员会会议应当有过半数委员出席，每名委员拥有一票表决权，做出决定时应当经全体委员过半数签字同意；业主委员会成员在进行表决时应当在决议上签字，注明同意、反对或者弃权。

业主委员会应制作会议记录，由出席会议的业主委员会委员签

字，业主委员会应当妥善保管会议记录。

业主委员会应在做出决定之日起三日内，将会议情况以及决定事项予以公示。

第二十六条 业主委员会应当在会议召开七日前，在物业管理区域内显著位置公告业主委员会会议的内容和议程，听取业主的意见和建议。

业主委员会的决定应以书面形式在物业管理区域显著位置公开张贴公告，并同时物业管理信息平台发布，时间不少于七日。

第二十七条 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，由委员本人承担赔偿责任。

业主委员会违反法规或超越职权作出的决定，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。

第二十八条 业主大会取得备案通知书后，业主委员会应当依法申请刻制业主大会和业主委员会相关印章。

本物业管理区域业主大会印章由 _____（专人） 保管，业主委员会印章由 _____（专人） 保管，并按印章管理制度使用。

印章保管人员必须勤勉尽责，不得将印章随意放置或转交他人。如因故需要转交他人保管或使用的，必须办理移交手续，并按附件填写本物业管理区域《印章使用(借用)登记表》。

根据本规则规定使用业主大会印章的情形，具体如下：

- (一)经业主大会会议表决通过的事项；
- (二)业主大会授权范围内的业主共有资金收支证明。

根据本规则规定使用业主委员会印章的情形，具体如下：

- (一)经业主委员会会议讨论决定的；
- (二)会议通知；
- (三)业主委员会授权范围内的业主共有资金收取证明；
- (四)业主委员会印章必须经过半数委员签名同意方可使用；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法律责任。

第二十九条 业主委员会应建立业主委员会工作档案，由业主委员会负责存档工作，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、工作报告；
- (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) 物业共用部位、共用设施设备的经营和收益分配账目；
- (七) 业主委员会工作经费及成员工作补贴发放账目；
- (八) 业主及业主代表的名册；
- (九) 业主的意见和建议。

第三十条 业主可以查阅业主大会、业主委员会、业主监事(会)所有会议资料，并有权就物业管理事项向业主委员会、业主监事(会)提出询问，业主委员会、业主监事(会)应当及时予以答复。

业主委员会应定期将工作情况通报全体业主，接受全体业主监督。

第三十一条 业主委员会委员、候补委员、监事、执行秘书和财务人员不得有下列行为：

- (一)阻挠、妨碍业主大会行使职权或者拒不执行业主大会决定；

(二) 弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供物业管理有关文件、资料，或者擅自使用业主大会、业主委员会印章；

(三) 违反本规则或者未经业主大会授权与物业服务企业签订、修改物业服务合同；

(四) 侵占、挪用业主共有资金，将业主共有资金借贷给他人或者以业主共有资金为他人提供担保；

(五) 收受物业服务企业或者与其履行职务有利害关系的单位或者个人提供的红包礼金、减免收费、停车便利等利益；

(六) 违规泄露业主信息；

(七) 为在本物业管理区域提供服务的企业承揽、介绍相关业务或者推荐他人就业；

(八) 拒不执行街道办事处、相关主管部门关于本物业管理区域的整改要求或者人民法院有关裁判；

(九) 侵害业主合法权益的其他行为。

第三十二条 除任期届满外，业主委员会委员、候补委员有下列情形之一的，其职务自行终止：

(一) 不再具备业主身份的；

(二) 丧失履行职责能力的；

(三) 以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；

(四) 任职期间被追究刑事责任的；

(五) 法律、法规或者管理规约规定的其他情形。

第三十三条 业主委员会委员、候补委员有下列情形之一的，经业主委员会三分之一以上组成人员或者百分之二十以上的业主提议，由业主大会决定是否罢免其业主委员会组成人员职务：

(一) 不履行行业义务、不遵守本物业管理区域管理规约，经劝阻后拒不改正；

(二) 一年内两次无故缺席或者一年内五次请假缺席业主委员会会议；

(三) 本人、配偶及其直系亲属是任一物业服务企业股东、受益人、员工；

(四) 因违法违纪接受调查且被采取相应强制措施；

(五) 其他不适宜担任业主委员会委员、候补委员的情形。

(六) 利用职务谋取私利的；

(七) 利用职务侵害他人合法权益的；

(八) 应当罢免的其他情形。

业主委员会中具有党员身份的委员虽不存在前款一至八项情形，但存在被住房和城乡建设部门记录物业管理不良行为或其他不当履职、怠于履职等不适宜担任业主委员会委员情形的，业主委员会应接受社区党委关于中止该委员职务的提议，由业主委员会决定中止其职务并予以公示。

业主委员会未依照前款规定作出中止职务决定的，由本物业所在地街道办事处责令限期作出；逾期未作出的，业主委员会应配合街道办事处作出中止相应人员职务的决定并予以公示。中止业主委员会委员、候补委员职务时，应当允许该委员、候补委员提出申辩并记录归档。

第三十四条 业主委员会主任或者副主任的委员资格终止的，业主委员会应当自终止之日起 3 日内召开会议，重新选举产生业主委员会主任或者副主任。

资格终止的业主委员会主任或者副主任，应当自终止之日起 5

日内将所保管的档案资料及其他应当移交的财物，移交给继任业主委员会主任或者副主任或者街道办事处指定的业主委员会成员。

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。

第三十五条 每届业主委员会任期两年，委员、候补委员任期与业主委员会任期相同。业主委员会任期届满六个月前，应当书面报告区住房和城乡建设部门和本物业所在地街道办事处，并配合街道办事处关于成立换届小组的工作。

业主委员会任期内，成员出现空缺时，应当及时补选业主委员会成员或者由业主委员会候补成员直接补足。

业主委员会成员候补办法由业主大会决定或者在业主大会议事规则中规定。

第三十六条 业主委员会应当自换届之日起十日内，将其保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物，移交给新一届业主委员会。拒不移交的，街道办事处（乡镇人民政府）应当督促移交。必要时，公安机关依法协助。

业主委员会组成人员职务在任期内终止的，应当自终止之日起三日内将其保管的前款所列物品和财物移交给业主委员会。

业主大会、业主委员会解散的，在解散前，业主大会、业主委员会应当在本物业所在地社区、街道办事处的监督下，做好业主共同财产清算工作。

第三十七条 业主委员会日常工作经费从业主共有资金账户列支，经费的使用由业主大会决定。

业主委员会应当建立其委员、候补委员、执行秘书、财务人员以及监事的经济台账，每半年公示业主委员会委员、候补委员、监

事缴纳物业专项维修资金、物业管理费、停车费情况以及停车位使用情况，接受全体业主监督。

第三十八条 业主大会、业主委员会活动经费用于下列开支：

(一) 业主大会、业主委员会会议开支，实报实销，并进行公示；

(二) 必要的日常办公等费用，实报实销，并进行公示，接受业主捐赠办公材料；

(三) 业主委员会成员为无偿公益服务，无任何费用津贴补助，每年 1 至 3 月份，公示业委会上一年度所有开支、办公费用明细；

(四) 业主委员会可以根据实际需要，拟定聘请执行秘书和财务人员负责处理日常事务和财务资金事宜的方案，方案应包含聘请理由、任职要求、薪酬费用、职责等，征集业主意见后列入业主大会议题，经业主大会表决通过后执行可以聘请一名执行秘书，负责处理业主委员会的日常事务。

(五) 业主委员会委员可兼任执行秘书或财务人员。

第三十九条 其他补充条款：

(一) 业主委员会每年 1 至 3 月份，针对“业主最期盼的 5 件事”进行线上业主意见征集并公示结果，除完成日常工作外，业主委员会应结合实际情况，积极推进相关事宜，并定期公示进度和结果。

(二) _____

第四章 业主监事会

第四十条 本物业管理区域业主大会设立业主监事会。业主监事会经由业主大会选举产生，系业主大会的独立监督机构，代表业主大会监督业主委员会的工作，对业主大会负责。业主监事会监事须廉洁自律，慎言慎行，坚持工作原则，兼听兼信，杜绝偏听偏信，捕风

捉影，干扰业委会的正常工作。业主监事会指出业委会工作中出现的问题应该条理清晰、有理有据，不可主观臆断、凭空猜测。

第四十一条 结合本物业管理区域的情况，设立业主监事会，由五名业主监事组成。由业主监事中推选一名监事担任业主监事会主席。

第四十二条 业主监事会的选举办法和任职要求、任职期限与同届业主委员会相同，若业主监事会报名参选人数达不到要求，则暂不成立业主监事会，不影响业主大会的召开和业主委员会的成立、选举，可在后期由 10 人以上业主向业主委员会或社区申请成立，由业主大会进行表决投票；若业主委员会解散，则业主监事会同时解散。

业主监事会全部为兼职，不领取任何津贴、补助、报酬，业主监事会借用业主委员会场所进行办公，所需办公材料从业主委员会获得。

第四十三条 业主监事会履行下列职责：

(一) 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；

(二) 按季度对业主共有资金收支情况进行核查并公示核查情况；

(三) 监督业主委员会执行业主大会决定的情况，对违反物业管理法律法规、本物业管理区域管理规约、本规则或者业主大会决定的业主委员会成员、执行秘书、财务人员提出罢免或者辞退的建议；

(四) 就业主监事会职权范围内的事项向业主大会会议提出提案；

(五) 派员列席业主委员会会议，并对业主委员会决定的事项提出质询或者建议；

(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) 定期向业主大会会议报告业主监事会行使职权的情况并通告全体业主；

(八) 对业主委员会执行业主大会或业主委员会决议的情况、事务公开情况、小区各项收支、投入、工程项目招标、小区物业公共用房出租、小区重大事项的规范和执行情况进行监督管理；

(九) 本规则授予的其他职责。

业主监事会履行前款职责时，业主委员会应当予以配合。为确保事后能追根溯源、有据可查，对业主委员会质询工作应以书面发函方式进行，业主委员会对业主监事提出的质询、意见或建议、提案应予以记录，经会议讨论后决定是否采纳并作出书面回复。

业主监事会履行前款职责时，可以自行开展相关工作，也可以经业主大会同意后聘请会计师事务所、律师事务所等专业服务机构协助其工作。

第四十四条 本物业管理区域业主监事会主席职责：

(一) 召集和主持业主监事会会议；

(二) 主持制定业主监事会年度工作计划和实施方案、制定日常工作制度；

(三) 参加业主大会会议，代表业主监事会向业主大会汇报工作；

(四) 指派业主监事参加业主大会会议、业主委员会会议或承担其他专项工作；

(五) 了解业主委员会、委员、执行秘书、财务人员对本物业管理区域业主大会决议决定的执行情况；

(六) 组织草拟业主监事会提交业主大会的请求、建议和意见；

(七) 履行业主监事的职责。

第四十五条 业主监事会每半年至少召开一次会议，会议应当有超过半数监事出席，做出的决定应当经全体监事超过半数同意，并签字确认。

业主监事会工作会议应当形成会议纪要并予以公示。会议纪要应记录议题、应与会和实际与会人员名单、涉及议题的简要事实经过、与会监事的意见等内容。

业主监事会作出的决定违反法律、法规和本物业管理区域管理规约、本规则的规定，或者作出与本物业管理区域物业管理无关的决定，由签字同意该决定的业主监事承担相应的法律责任。

第五章 附则

第四十六条 本规则的修订经业主大会会议通过后生效。在遵循法律法规的前提下，本规则未尽事项可由业主大会补充，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。与现行法律法规相冲突的，依照法律法规为准。

第四十七条 本物业管理区域内有关事项，本规则未做出具体规定的，依据《河南省物业管理条例》《河南省业主大会和业主委员会指导规则》等法律法规、规范性文件相关规定执行。

第四十八条 本规则自首次业主大会通过之日起实施。

风和朗庭银杏院（琨瑜府）

业主大会筹备组

2026年6月10日