物业管理、业主大会、业主委员会相关法律知识宣传材料

**成立业主大会**

一、**成立条件**：

①物业管理区域内已交付的专有部分面积超过建筑物总面积50%，或②首套物业出售并交付使用已满两年的。（《指导规则》第八条、《福建物管条例》第六条）

二、**提交报告/书面请求**：符合成立条件的，建设单位或业主应在三十日内向所在街道办事处或社区提出筹备成立业主大会的书面报告，所在街道办事处或社区在收到报告或书面请求之日起**三十日内**组织成立业主大会筹备组，并确定筹备组召集人。（《指导规则》第九条、《福建物管条例》第九条）

三、**筹备组工作内容**：

①组成人员：业主代表、建设单位代表（可以邀请）、街道办事处、居民委员会代表组成。筹备组成员人数应为单数，由五至十一人组成。筹备组组长由街道办事处代表担任。业主代表所占比例最低不低于筹备组总人数的一半。（《福建物管条例》第九条、《指导规则》第十、十一条，此处物管条例：业主代表要求三分之二和指导规则：要求一半，规定有不同）

②材料提交：应当按照物业所在地的街道办事处的要求，及时向社区或街道报送下列筹备首次业主大会会议所需的文件资料，包括物业管理区域证明、房屋及建筑物面积清册、业主名册、建筑规划总平面图、交付使用共用设施设备的证明、物业服务用房配置证明、其他有关的文件资料。（《指导规则》第八条、《福建物管条例》第九条）

③公示公告：筹备组自成立之日**7日内**应当将成员名单以书面形式在物业管理区域内公告。公示内容中应注明筹备组人员身份是属于业主代表还是社区街道人员。（《指导规则》第十一条、《福建物管条例》第九条）

④筹备工作：筹备组人员在公示无异议后，开始着手筹备工作，包括确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；草拟管理规约、业主大会议事规则；确定首次业主大会会议投票权数的方法；确认**并公示**业主身份、人数、所拥有的专有部分面积并核计业主在首次业主大会上的投票权数（依法确定首次业主大会会议表决规则）；制定业主委员会委员候选人产生办法，确定业主委员会委员候选人条件和名单；制定业主委员会选举办法；完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。在首次业主大会会议召开**15日前**以书面形式在物业管理区域内**公告**。业主对投票权数有异议的，筹备组应当予以复核。（《指导规则》第十二条、《福建物管条例》第十条）

⑤时限：筹备组应当自组成之日起90日内完成筹备工作，组织召开首次业主大会会议。（《指导规则》第十五条，《福建物管条例》第十一条规定的是30日内）

**四、业主大会**

①决定事项：制定和修改业主大会议事规则；制定和修改管理规约；选举业主委员会或者更换业主委员会委员；制定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；选聘和解聘物业服务企业；筹集和使用专项维修资金；改建、重建建筑物及其附属设施；改变共有部分的用途；利用共有部分进行经营以及所得收益的分配与使用；法律法规或者管理规约确定应由业主共同决定的事项。（《指导规则》第十七条）

②会议分类：业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定由业主委员会组织召开。业主委员会应当于会议召开**十五日前**将业主大会会议时间、地点、议题和议程告知业主和所在地居民委员会（社区居民委员会）。经专有部分占建筑物总面积20%以上且占总人数20%以上业主提议的（《福物》规定是百分之二十以上业主提议的就可以）；发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的，业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议：

③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的形式，但应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加（或物业管理区域内持有二分之一以上投票权数的业主参加）。采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送交每一位业主；无法送达的，应当在物业管理区域内公告。凡需投票表决的，表决意见应由业主本人签名。采用集体讨论形式的，可以以幢、单元、楼层等为单位，推选若干名业主代表参加业主大会会议，也可以由业主决定以其他方式推选业主代表参加业主大会会议。业主大会会议以业主代表参加的形式召开的，到会业主代表应当能够代表物业管理区域内持有二分之一以上投票权数的业主。业主可以委托代理人参加业主大会会议，代理人应当持业主书面委托书并根据委托内容进行投票表决。（《指导规则》第二十二条、第二十六、第二十七条、第二十八条、《福建物管条例》第十三条）

④会议记录：业主大会会议应当由业主委员会作出书面记录并存档。（《指导规则》第三十条）

⑤公示公告：业主大会的决定应当以书面形式在物业管理区域内**及时公告**。（《指导规则》第三十条）.

（备注：有条件的小区可对业主大会进行同步录音录像、邀请律师见证或公证处进行选举公证）