物业管理、业主大会、业主委员会相关法律知识宣传材料

**成立业主委员会**

**一、选举要求**

**（1）投票权数确认**：①以住宅套数结合建筑面积确定；或②以住宅套数一套计一个投票权数确定；或③以建筑面积一平方米计一个投票权数确定；或④以住宅套数结合建筑面积确定。（《指导规则》第二十三条、《福建物管条例》第十二条）

**（2）候选人：**业主委员会委员候选人由业主推荐或者自荐。**筹备组应当核查参选人的资格**，根据物业规模、物权份额、委员的代表性和广泛性等因素，确定业主委员会委员候选人名单。（《指导规则》第十四条）（筹备组应当核实候选人的1.公维金2.违建3.所有权证（或其他能证明权属的合法文件）。可以约定是否将欠缴物业费作为限制条件）

**（3）公示公告：**在首次业主大会会议召开**十五日前**以书面形式在物业管理区域内公示（《福建物管条例》第十条）

（4）进行委员选举。筹备组应当自组成之日起三十日内，召开首次业主大会会议，并选举产生业主委员会。业主委员会由委员五至十三人的单数组成。同时，业主大会可以从业主中选举产生三到五人的业主监督委员会，根据业主大会的授权和业主公约的约定，行使对业主委员会的监督权。（《福建物管条例》第十一条）

（5）业委会委员应当自选举产生之日起三日内召开首次会议，在业主委员会中推选主任一人，副主任若干人，并在物业管理区域内公告。（《福建物管》第十一条）

（6）业主委员会备案

**二、业委会委员资格终止及重选委员相关规定**

**1、**自行终止：因物业转让、灭失等原因不再是业主的；丧失民事行为能力的；依法被限制人身自由的；法律、法规以及管理规约规定的其他情形。（《指导规则》第四十三条）

2、决定终止：存在以书面方式提出辞职请求的；不履行委员职责的；利用委员资格谋取私利的；拒不履行业主义务的；侵害他人合法权益的；因其他原因不宜担任业主委员会委员的情形的，业主委员会三分之一以上委员或者持有20%以上投票权数的业主提议，业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权，可以决定是否终止其委员资格。（《指导规则》第四十四条）或经业主委员会半数以上委员或者百分之二十以上业主提议，认为有必要变更业主委员会委员的，由业主大会会议作出决定，并在物业管理区域内**公告**。（《福建物管》第二十五条）

3、重选委员：业主委员会任期内，委员出现空缺时，应当及时补足。业主委员会委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。业主委员会委员人数不足总数的二分之一时，应当召开业主大会临时会议，重新选举业主委员会。（《指导规则》第四十六条）

4、财物移交：业主委员会委员资格终止的，应当自终止之日起3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业主委员会。因客观原因未能选举产生业主委员会或者业主委员会委员人数不足总数的二分之一的，新一届业主委员会产生之前，可以由物业所在地的居民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，代行业主委员会的职责。（《指导规则》第四十五条、第五十八条）

**三、业委会换届选举相关规定**

根据《福建省物业管理条例》第十五条：“经过业主大会会议通过的业主大会**议事规则**，应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主投票权数的确定方法、业主委员会的组成、补选和**换届**等事项作出规定。”换届的具体事项由议事规则进行规定。议事规则的内容应符合《业主大会和业主委员会指导规则》第十九条的规定。

（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）