物业管理、业主大会、业主委员会相关法律知识宣传材料

 **选聘/解聘物业相关规定**

**一、决定主体**

选聘、解聘物业企业作为业主共同决定的事项，是全体业主的专属权利。根据《物业管理条例》第十一条（四）的规定，选聘和解聘物业服务企业由业主共同决定。

**二、会议形式**

根据《物业管理条例》第十二条相关规定，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，但是，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**。业主可以委托代理人参加业主大会会议。（也可以根据《物权法》第七十六条（四）的规定或《福建省物业管理条例》第十三条的规定确定，具体由业主共同决定。）

**三、表决形式**

业主大会选聘/解聘物业服务企业的表决程序按照小区现行议事规则进行。（《指导规则》第十九条）

**四、执行主体**

业主委员会执行业主大会的决定事项，代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同，及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同。（《物业管理条例》第十五条）