业委会热点信息八问八答

**1问**：业主大会筹备组成员应符合的条件

答：（一）具有完全民事行为能力；  
（二）本人、配偶及其亲属未在为本物业管理区域提供服务的物业服务企业任职；  
（三）无索取、非法收受建设单位、物业服务企业的利益或  
者报酬的行为；  
（四）按时支付物业服务费用和住宅专项维修资金；  
（五）法律、法规规定的其他条件。

**2问：**首次业主大会会议筹备组履行下列职责

答：（一）确定首次业主大会会议召开的时间、地点和内容；

（二）草拟管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则；

1. 确认业主身份，确定业主人数、所拥有的专有部分面积，以及业主在首次业主大会会议上的投票权数；  
   （四）制定首届业主委员会委员、候补委员选举办法，确定候选人名单；  
   （五）依法确定首次业主大会会议表决规则；  
   （六）召开首次业主大会会议的其他准备工作。

**3问：**业主大会会议讨论决定什么事项  
答：（一）制定和修改管理规约、业主大会议事规则、业主委员会选举办法、业主委员会工作规则；  
（二）选举、罢免或者更换业主委员会成员；  
（三）确定物业管理方式，选聘、续聘和解聘物业服务企业；（四）确定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；

1. 使用建筑物及其附属设施的维修资金；  
   （六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；  
   （七）改建、重建建筑物及其附属设施；  
   （八）改变共有部分的用途；  
   （九）共用部位、共用设施设备经营方式和所得收益的管理、分配、使用；  
   （十）制定公共绿地管护办法；  
   （十一）业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理、使用，以及业主委员会委员津贴的来源、支付标准；  
   （十二）改变或者撤销业主委员会作出的不适当决定；  
   （十三）法律、法规或者管理规约规定的应由业主共同决定的其他事项。

**4问：**业主大会召开情形

答：（一）业主大会定期会议由业主委员会按照业主大会议事规则的规定组织召开；

1. 业主委员会依据具体情形组织召开业主大会临时会议。

**5问：**业主大会临时会议召开情形：

答：（一）业主委员会半数以上委员或者百分之二十以上业主提议的；  
（二）需要提前解除物业服务合同或者重新选聘物业服务企  
业的；  
（三）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；  
（四）管理规约、业主大会议事规则规定的其他情形。  
**6问：**业主委员会不履行组织召开业主大会会议义务的怎么办？

答：业主委员会不履行组织召开业主大会会议义务的，街道办事处或者乡镇人民政府应当责令业主委员会三十日内组织召开；业主委员会逾期仍不组织召开的，由街道办事处或者乡镇人民政府组织召开。

**7问：**业主大会会议采用什么形式

答： 业主大会会议可以采用集中讨论、书面征求意见的形式，也可以采用信息化方式。

**8问：**业主可以委托代理人参加业主大会吗？

答：可以。业主因故不能参加业主大会会议的，可以书面委托代理人参加业主大会会议，委托书应当载明委托事项、权限及期限。