关于对《关于做好住宅物业管理委员会组建运行工作的通知（征求意见稿）》公开征求意见的公告

根据《江苏省物业管理条例》等法规，我局草拟了《关于做好住宅物业管理委员会组建运行工作的通知（征求意见稿）》，现面向社会征求意见，欢迎社会各界提出修改意见。修改意见请于2月5日前通过信函或电子邮件发送我局。

联系地址：连云港市海州区凤凰大道1号港城新世界3号楼市住房和城乡建设局物业监管处,联系人：杨秋诗，电子信箱：lygzfjwyc@163.com。

附件

关于做好住宅物业管理委员会

组建运行工作的通知

（征求意见稿）

各县区（功能板块）住建局，街道办事处（乡镇人民政府）：

为提升基层治理水平和物业管理服务水平，进一步加强物业管理委员会建设，增强物业管理区域业主自治能力，根据《江苏省物业管理条例》等法规，结合本市实际，现就做好物业管理委员会组建运行工作的有关事项通知如下：

一、总体要求

本市范围内符合物业管理委员会组建条件的物业管理区域，街道办事处（乡镇人民政府）按照《江苏省物业管理条例》的规定组建物业管理委员会，代行业主大会和业主委员会职责期间。

二、监督管理

街道办事处（乡镇人民政府）具体负责辖区内物业管理委员会组建工作，协调处理组建运行中的矛盾纠纷，指导监督物业管理委员会运行情况。

县区物业管理行政主管部门负责开展物业管理委员会组建、运行工作业务培训。街道办事处（乡镇人民政府）负责组建物业管理委员会，监督辖区内物业管理委员会运行。社区居（村）民委员会协助街道办事处（乡镇人民政府）做好物业管理委员会相关工作。

三、组建条件

组建物业管理委员会应当按照有关规定先行划定物业管理区域，一个物业管理区域组建一个物业管理委员会。未划定物业管理区域的分散居住区（楼）可以结合基层治理和老旧小区改造等，按照规定推动整合物业管理区域并设立物业管理委员会。物业管理区域有下列情形之一的，街道办事处（乡镇人民政府）组建物业管理委员会，代行业主大会、业主委员会的职责：

（一）不具备成立业主大会条件的；

（二）具备成立业主大会条件但因各种原因未成立业主大会，经物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）指导后仍不能成立的；

（三）业主委员会届满或者不能正常开展工作，需要重新选举业主委员会，经物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）指导后仍不能选举产生新一届业主委员会的。

四、成员构成

（一）物业管理委员会总人数一般为7人以上11人以下单数，具体包括街道办事处（乡镇人民政府）、社区居（村）民委员会、公安派出所、建设单位等指派的成员及业主代表。

（二）物业管理委员会主任由街道办事处（乡镇人民政府）指派社区居（村）民委员会委员担任。副主任从业主代表中推选1名热心公益、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。社区居（村）民委员会委员可兼任多个物业管理委员会主任。

（三）业主有下列情形之一的，不得作为物业管理委员会的业主代表：

1.本人及其近亲属与其所在物业管理区域内提供物业服务的企业或者与物业服务企业有关联的建设单位有利害关系的；

2.有损坏房屋承重结构、违法建设或者擅自改变物业使用性质等不当使用物业行为的；

3.违反房屋出租有关使用功能、消防安全管理等规定的；

4.在物业管理区域内牟取不正当利益，或者利用职务之便在物业管理活动中牟取不正当利益的；

5.违反临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则且未改正的；

6.法律法规规定的不宜担任物业管理委员会代表的其他情形。

对有未依法或者未按照有关规定交纳物业服务费用和住宅专项维修资金等不履行业主义务、侵害业主共同利益行为的业主，可以在业主大会议事规则、管理规约中对其担任物业管理委员会代表作出限制性规定。

五、组建程序

（一）符合组建条件的，街道办事处（乡镇人民政府）就物业管理区域拟组建物业管理委员会事项进行公告。公告应当明确物业管理委员会成员构成、业主代表的资格要求、推荐方式、推荐期限等。公告应当在物业管理区域内显著位置和连云港市物业管理网公示七日。

（二）街道办事处（乡镇人民政府）应当通知社区居（村）民委员会、公安派出所、建设单位指派人员担任物业管理委员会成员。建设单位不能指派人员担任，或者被指派人员2次以上不能正常参加物业管理委员会会议的，由业主代表递补名额。

（三）物业管理委员会业主代表人选可以通过社区居（村）民委员会推荐、业主自荐产生。街道办事处（乡镇人民政府）组织社区居（村）民委员会对人选进行资格审查，并通过听取业主意见、定向征询等方式，确定物业管理委员会业主代表及递补代表顺序。

（四）物业管理委员会代表名单确定后，街道办事处（乡镇人民政府）应当将代表名单及其职业、政治面貌等基本情况在物业管理区域内显著位置和连云港市物业管理网公示七日。业主对物业管理委员会成员有异议的，由街道办事处（乡镇人民政府）协调处理。

（五）街道办事处（乡镇人民政府）应当对物业管理委员会成立作出决定，作出决定之日为物业管理委员会成立之日。

（六）物业管理委员会于成立之日起三十日内向县（区）物业管理行政主管部门备案。物业管理委员会凭备案证书申请刻制物业管理委员会印章；未开立业主大会银行账户的，可以开立物业管理委员会银行账户。备案事项发生变更的，物业管理委员会应当自变更之日起十五日内书面报告县（区）物业管理行政主管部门，并在物业管理区域内显著位置和连云港市物业管理网公示七日。

六、运行管理

（一）物业管理委员会会议由主任或者其委托的副主任组织召开。三分之一以上成员提出召开会议的，主任应当组织召开会议。会议应当有过半数成员出席，不得委托他人参加会议。物业管理委员会作出的决定应当经全体成员过半数签名同意后通过，决定文书加盖物业管理委员会印章。自作出决定之日起三日内，物业管理委员会应当将决定文书在物业管理区域内显著位置公示七日。

（二）物业管理委员会成员有下列情形之一的，街道办事处（乡镇人民政府）可以终止其成员资格，并由指派单位重新指派或者按照本通知要求的程序重新确定：

1.单位指派成员已经离职、未正当履行职责或者侵犯业主共同利益的；

2.业主代表因房屋出售等情况不再符合法律法规规定的业主身份的；

3.业主代表出现本通知要求的不得担任业主代表情形的。

（三）运行期间，物业管理委员会成员出现空缺时应当及时召开物业管理委员会会议重新指派或递补，不足半数时应当重新组建。原物业管理委员会应当向重新组建的物业管理委员会移交相关资料和财物。由物业管理委员会管理公共收入、公共收益的，交接前，新组建物业管理委员会应当委托专业机构进行审计，并将审计结果在物业管理区域内显著位置公示，公示期限不少于十五日。审计费用从公共收益中列支。

（四）物业管理委员会作出的决定违反法律法规的，县区物业管理行政主管部门应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

七、其他事项

对物业管理委员会参选人员侮辱诽谤、诬告陷害的，依法追究法律责任。

本通知有效期2年。