连云港市住宅物业管理委员会

组建运行工作规则

（征求意见稿）

为提升基层治理水平和物业管理服务水平，规范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》等法律法规,结合本市实际，制定本工作规则：

一、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。

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。

二、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。

符合下列情形之一的，可以组建物业管理委员会：

（一）不具备成立业主大会条件的，即：物业管理区域内房屋出售并交付使用的建筑面积未达到百分之五十以上的，或业主已入住户数的比例未达到百分之五十以上的；

（二）具备成立条件但未成立业主大会的，物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）应当先行指导成立业主大会，经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）多次指导后仍不能选举产生新一届业主委员会的。

未满足上述情形之一的，不得直接组建物业管理委员会。已组建的，街道办事处（乡镇人民政府）需重新按法定程序先行指导业主大会成立工作。

三、成员构成

(一)物业管理委员会总人数一般为五人至十一人的单数，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。业主代表不应少于2人且不少于总人数的1/3，物业管理委员会主任可由街道办事处(乡镇人民政府)指派。

(二)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.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且未改正的；

7.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。

四、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，或者被指派人员二次以上不能正常参加物业管理委员会会议的，取消建设单位代表资格。

(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；物业管理委员会银行账户应公开透明，通过电子手段让本小区所有业主随时查询银行账户流水。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。

五、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十五日。业主对公示内容有异议的，应当在公示期间以书面形式向物业管理委员会提出，物业管理委员会应当及时给予书面答复。

(二)物业管理委员会作为临时机构，依法履行下列职责：

1.代行业主委员会的相关职责；

2.代行业主大会职责决定下列事项的，应当符合《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定，形成业主共同决定，并将共同决定在物业管理区域内显著位置公示，公示期限不少于十五日：

（1）制定和修改业主大会议事规则;

（2）制定和修改管理规约;

（3）更换物业管理委员会业主代表、更换物业管理委员会主任;

（4）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人;

（5）使用建筑物及其附属设施的维修资金;

（6）筹集建筑物及其附属设施的维修资金;

（7）改建、重建建筑物及其附属设施;

（8） 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;

（9）处分共有部分，以及业主大会依法决定或者管理规约依法确定应由业主共同决定的事项。

不能形成业主共同决定的，但为保障业主共同权益而需要做出决定的事项，物业管理委员会应当将该事项向街道办事处（乡镇人民政府）提出书面申请，经批准后召开物业管理委员会会议。

(三)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.业主代表出现本规则要求的不得担任业主代表情形的。

(四)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。1/3以上成员申请退出的、物业管理委员会长期对相关事项不能形成会议决定的、物业管理委员会违法违规的等不能正常开展工作的情况，街道办事处（乡镇人民政府）可撤消原物业管理委员会，重新组建物业管理委员会。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。新的物业管理委员会暂时不能成立的，向社区居（村）委会移交。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，暂时不能重新组建物业管理委员会的，由社区居（村）委会委托专业机构进行审计。审计结果在物业管理区域内显著位置公示不少于十五日。审计费用从公共收益中列支。

(五)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。