

岳阳市物业管理委员会组建运行实施办法

(征求意见稿)

为维护业主的合法权益,规范物业管理委员会活动,根据《岳阳市住宅物业管理若干规定》相关规定,结合我市实际,制定本办法。

一、总则

(一)本办法适用于岳阳市行政区域范围内物业管理委员会的组建、运行和监督管理工作。

(二)市住房和城乡建设局负责建立健全物业管理委员会指导监督制度。县(市、区)物业行政主管部门负责指导辖区内物业管理委员会的组建和运行,并会同同级民政部门对物业管理委员会成员开展培训。街道办事处(乡镇人民政府)负责辖区内物业管理委员会的组建工作,指导监督物业管理委员会依法履行职责;居(村)民委员会协助街道办事处(乡镇人民政府)做好相关工作。

(三)组建物业管理委员会应当先行按照有关规定划分明确物业管理区域,一个物业管理区域组建一个物业管理委员会。

二、组建要求

(一)街道办事处(乡镇人民政府)应当按照《岳阳市住宅物业管理若干规定》第四条规定情形指导组建物业管理委员会。

(二)物业管理委员会的任期不超过两年,由居(村)民委员会指派1名代表和业主代表组成,人数为5至11人单数,主任由居(村)民委员会指定的代表担任。1名代表只能兼任2个小区的物业管理委员会主任。居(村)民委员会可在物业管理委员会全体成员中确定1—2名副主任协助主任工作。

分期建设的物业项目,在组建物业管理委员会时应当为后续交付房屋的业主预留一定数量的业主代表增补名额,并在新一期房屋交付之日起1个月内进行增补。

(三)居(村)民委员会指派的代表应由责任心强、具有一定组织协调能力和基层工作经验的人员担任,具体人选由居(村)民委员会研究提出,报街道办事处(乡镇人民政府)批准。

(四)业主代表人选应当符合《湖南省物业管理条例》规定的业主委员会候选人条件。有下列情形之一的,不宜担任业主代表:

- 1.违反国家法律法规、党纪党规正在被立案侦查,或受到刑事处罚、党纪处分未满3年的;
- 2.参与邪教组织、非法组织,非法上访的;
- 3.利用黑恶势力干预业主正常生活,采用不正当手段阻扰业主大会、业主委员会、物业管理委员会会议正常召开的;

4. 本人及直系亲属在为本物业管理区域提供物业服务的企业任职的；

5. 不依法交存物业专项维修资金、不承担需业主共同分摊的费用、恶意拖欠物业服务费、在物业管理区域内有违法建设、违规装修等行为拒不改正的；

6. 不执行法院判决被纳入失信被执行人名单，尚未撤销的；

7. 法律法规规定的其他不宜担任物业管理委员会成员的情形。

鼓励业主中的共产党员、人大代表、政协委员等积极参选物业管理委员会业主代表。

三、组建程序

物业管理委员会的任期不超过两年。

(一) 启动组建准备。居（村）民委员会负责组建物业管理委员会的筹备工作，确定业主代表报名、推荐、资格审查等相关要求。

(二) 发布组建公告。居（村）民委员会在物业管理区域主要出入口等显著位置发布拟组建物业管理委员会事项的公告，明确拟组建物业管理委员会的名称、业主代表资格要求、推荐方式及期限等，公告时间自发布之日起不少于7日。

(三) 推荐业主代表。物业管理委员会中的业主代表人选可通过居（村）民委员会推荐、业主自荐或者其他业主10户以上联名推荐等方式产生。居（村）民委员会推荐或其他业主10户

以上联名推荐的，应当经被推荐人本人同意。

（四）公示推荐情况。居（村）民委员会将自荐或被推荐的业主名单在物业管理区域主要出入口等显著位置公示，公示时间自发布之日起不少于7日。业主有异议的，可向街道办事处（乡镇人民政府）书面提出。

（五）产生建议人选。经资格条件核查后，居（村）民委员会通过征询、听取业主意见，必要时召开座谈会等方式，从符合资格条件的自荐和被推荐业主中产生业主代表建议人选，报街道办事处（乡镇人民政府）批准。

（六）公示人选名单。物业管理委员会拟组成人员名单确定后，街道办事处（乡镇人民政府）应当将人员名单及其政治面貌、身份（党代会代表、人大代表、政协委员）等基本情况在物业管理区域主要出入口等显著位置公示，公示时间自发布之日起不少于7日。业主有异议的，可向街道办事处（乡镇人民政府）书面提出。

（七）批准机构成立。成员名单公示及异议核实结束后，街道办事处（乡镇人民政府）作出成立物业管理委员会的书面决定。决定中应当明确物业管理委员会任期，成员人数、身份、职务等，并在物业管理区域主要出入口等显著位置公布。

（八）刻制专用印章。物业管理委员会自成立之日起10日内，街道办事处（乡镇人民政府）为其出具印章刻制证明。物业管理委员会持成立决定和印章刻制证明，按照相关规定刻制物业

管理委员会专用印章。

(九) 开设存款账户。物业管理委员会经业主共同决定或业主大会决定，可使用物业管理区域的共有收入作为物业管理委员会运行经费，可聘请秘书、财务等专职人员协助处理物业管理委员会日常事务和财务管理工作。有必要的，可申请开立基本存款账户。

四、工作职责

物业管理委员会代行业主委员会职责，推动业主大会讨论通过《业主大会议事规则》和《管理规约》，选举成立业主委员会。

(一)新交付物业项目尚不具备召开首次业主大会会议条件的，组织业主监督前期物业服务合同的履行，监督临时管理规约的执行，调解物业管理纠纷等。

(二)物业项目已召开首次业主大会，但未能选举产生业主委员会的，组织业主依法决定有关共有和共同管理权利的重大事项。

(三)物业管理委员会会议由主任或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，应当及时召开。会议应当有过半数成员出席，且不得委托他人参加。物业管理委员会作出的决定应当经全体成员过半数同意并签字确认，自作出决定之日起3日内通告全体业主。

(四)物业管理委员会将业主共同决定重大事项提交业主大会表决前，应当将表决事项及内容在物业管理区域主要出入口等

显著位置公示，充分收集全体业主意见并实时修正，公示期不少于15日。有关解聘物业服务企业事项，应当以市年度信用信息评价情况和县（市、区）物业行政主管部门对服务项目服务评价情况为依据。

五、监督管理

（一）物业管理委员会应当在街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督下，依据有关法律法规制定工作制度并开展工作。已有管理规约和业主大会议事规则的，应当依法遵照执行。经调查发现物业管理委员会作出的决定违反法律法规和业主大会议事规则的，街道办事处（乡镇人民政府）应当责令其限期改正。限期内未改正的，街道办事处（乡镇人民政府）应当在5个工作日内撤销该决定，并自撤销之日起3个工作日内通告全体业主。

（二）物业管理委员会委员有下列情形之一的，街道办事处（乡镇人民政府）可免去其委员资格，并按照本办法规定程序重新指派或选定：

1. 单位指派代表已经离职的；
2. 不遵守法律法规、未正当履职、侵犯业主共同利益的；
3. 因物业转让等原因不再是业主的；
4. 不再符合本办法规定的业主代表条件的。

物业管理委员会任期内，委员出现空缺时应当及时按照本办法规定补足。

（三）物业管理委员会任期届满仍未推动成立业主大会、选

举产生业主委员会的，自任期届满之日起停止履行职责，由街道办事处（乡镇人民政府）按照本办法规定程序重新组建物业管理委员会。重新组建的物业管理委员会名称不变，印章应当标明届期作为区别。

（四）街道办事处（乡镇人民政府）决定物业管理委员会停止履职的，应当自决定之日起10个工作日内，作出解散物业管理委员会的书面决定并向全体业主公布。物业管理委员会应当在收到决定的15日内将有关资料、印章及财物移交业主委员会或居（村）民委员会，并按规定办理账户等相关手续。

六、附则

本办法所称的“日”，除明确为工作日外，均为自然日。本办法自***年**月**日起施行，由市住房和城乡建设局负责牵头组织实施。