附件1

陕西省物业管理委员会组建运行办法

1. 总 则

**第一条** 为进一步细化物业管理委员会组建工作，规范物业管理委员会运行，根据《陕西省物业服务管理条例》，结合我省实际制定本办法。

**第二条** 本省行政区域内的住宅物业管理活动适用本办法，其他类型物业可参照执行。

**第三条** 组建物业管理委员会应当按照物业服务区域的划分，一个物业服务区域组建一个物业管理委员会。

**第四条** 坚持党建引领，推动在物业管理委员会中设立党的基层组织，开展党的活动。街道办事处或乡（镇）人民政府、社区党组织积极引导和支持推荐符合条件的党员积极参选物业管理委员会委员。

**第五条** 市级住房和城乡建设主管部门负责建立健全物业管理委员会指导监督制度。

区、县住房和城乡建设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进行具体宣传指导和业务培训。

街道办事处或乡（镇）人民政府负责组建辖区内物业管理委员会，指导、监督物业管理委员会依法履行职责。

第二章 物业管理委员会概述

**第六条** 物业管理委员会是业主大会、业主委员会成立前的过渡性机构，经业主申请，由街道办事处或乡（镇）人民政府、社区党组织在县（市、区）住房和城乡建设主管部门的指导下组建。

**第七条** 物业管理委员会组织业主共同决定物业服务区域内的事项，推动符合条件的物业服务区域成立业主大会、选举产生业主委员会，并履行下列职责：

（一）召集业主会议，报告物业服务的实施情况；

（二）代表业主与物业服务人签订物业服务合同；

（三）及时了解业主、其他物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务人履行物业服务合同；

（四）监督管理规约的实施；

（五）业主赋予的其他职责。

物业管理委员会应当在任期内推动成立业主大会、选举产生业主委员会。

**第八条** 物业管理委员会由街道办事处或乡（镇）人民政府代表、社区党组织代表、居民委员会或者村民委员会代表和业主代表等七人以上单数组成，其中业主代表不少于物业管理委员会成员人数的二分之一。

物业管理委员会主任由社区居民委员会或者村民委员会代表担任，副主任由业主代表推选。

业主代表由业主推选产生，业主推选不能达成共同意见的，可以由社区党组织推荐产生。

**第九条** 物业管理委员会的任期一般不超过二年，超过二年的，街道办事处或乡（镇）人民政府可以根据需要决定适当延长任期。

1. 成立物业管理委员会的基本程序

**第十条** 有下列情形之一的，业主可以申请组建物业管理委员会：

（一）业主大会筹备组未能在《陕西省物业服务管理条例》第三十七条规定的期限内召开业主大会会议的；

（二）具备成立业主大会条件，但因其他原因未成立的；

（三）不具备成立业主大会条件的；

（四） 已召开首次业主大会，但未能选举产生业主委员会的。

**第十一条** 符合组建条件的，街道办事处或（乡）镇人民政府就物业服务区域拟组建物业管理委员会事项进行公告。公告中应明确物业管理委员会委员的人选要求、报名方式、起始日期等。

公告应当在物业服务区域内显著位置公示，公示期限不得少于七日。

物业服务区域显著位置是指公告栏、小区出入口、单元门、电梯轿厢内、客服场所等。

**第十二条** 物业管理委员会成员应当是本物业服务区域内的自然人业主或者单位业主授权的自然人代表，并符合下列条件：

（一）具有完全民事行为能力；

（二）遵纪守法、公道正派、热心服务、责任心强、具有一定的公信力和组织能力；

（三）履行业主义务，未拖欠维修资金；

（四）本人、配偶及其近亲属未在本物业服务区域的物业服务人处任职；

（五）其他可能存在影响公正履行物业管理委员会成员职责的情形。

**第十三条** 业主代表可采用下列办法产生：

（一）业主报名自荐；

（二）街道办事处或乡（镇）人民政府、村（居）民委员会向业主发放推荐表，根据被推荐人所得推荐票排名产生；

（三）业主联名推荐产生业主代表；

（四） 。

业主代表人数不足或业主推选不能达成共同意见的，可以由社区党组织推荐产生。

鼓励党员、法律工作者、具有物业管理专业知识的业主积极参选物业管理委员会成员；鼓励符合条件的社区党组织成员、居民委员会或者村民委员会委员通过法定程序兼任；鼓励党代表、人大代表和政协委员参选物业管理委员会成员，发挥模范带头作用。

**第十四条** 确定代表后，街道办事处或乡（镇）人民政府将物业管理委员会成员的名单、简历等基本情况在物业服务区域内显著位置公示，公示期限不少于十五日。

**第十五条** 如对物业管理委员会拟定成员有异议的，应在公示期限内书面向街道办事处或乡(镇）人民政府提出，街道办事处或乡（镇）人民政府应当在七个工作日内完成核查，并将核查结果在物业服务区域内显著位置公示。

**第十六条** 公示期满无异议或者异议不成立的，物业管理委员会成立。街道办事处或乡（镇）人民政府向物业服务区域全体业主发布物业管理委员会成立的公告，并附物业管理委员会成员名单。

**第十七条** 物业管理委员会持街道办事处或乡（镇）人民政府出具的成立证明申请刻制物业管理委员会印章。

第四章 议事规则

**第十八条** 物业管理委员会会议由主任或者由主任委托副主任召集和主持，三分之一以上的成员提出召开物业管理委员会会议的，主任应当组织召开会议。

物业管理委员会会议应当自选举产生之日起十五日内，召开首次会议。物业管理委员会会议至少每季度召开一次，管理规约中另有约定的，从其约定。

物业管理委员会会议分为定期会议和临时会议。经三分之一以上成员提议，主任应当召集物业管理委员会会议。主任或者受委托的副主任无正当理由不召集物业管理委员会会议的，由街道办事处或者乡（镇）人民政府指定物业管理委员会其他成员召集物业管理委员会会议。

会议应当有过半数成员且过半数业主代表成员参加，业主代表成员不能委托代理人参加会议。物业管理委员会会议应当形成会议纪要并存档。

**第十九条** 物业管理委员会全体成员有同等表决权。物业管理委员会会议作出决定须经全体成员半数以上表决同意；筹集住宅专项维修资金、改建重建建筑物及其附属设施、改变共有部分用途或者利用共有部分从事经营活动的情形，须经全体成员三分之二以上表决同意。

会议结束后三日内，物业管理委员会应当将会议情况以及决定事项在物业服务区域内显著位置公示不少于十五日。

**第二十条** 物业管理委员会应当建立履职期间的工作档案和接收的资料档案，并妥善保管。

**第二十一条** 物业管理委员会成员有下列情形之一的，成员资格自情形发生之日起自然终止：

（一）因物业转让、灭失等原因不再是业主的；

（二）因健康原因无法履行职责的；

（三）被判处刑罚失去人身自由的；

（四）其他原因丧失履行职责能力的。

**第二十二条** 物业管理委员会成员不得有下列行为：

（一）接受本物业服务区域的物业服务人及其利害关系人提供的利益或者财物；

（二）承揽本物业服务区域的物业服务人的业务或者推荐他人到该物业服务人处工作；

（三）其他可能妨碍公正履行职务或者损害业主利益的行为。

**第二十三条** 物业管理委员会成员有下列情形之一的，经物业管理委员会全体成员共同决定，其物业管理委员会成员资格终止：

（一）不履行委员会成员职责或者无正当理由三次缺席物业管理委员会会议的；

（二）不履行业主义务、不遵守临时管理规约情节严重的；

（三）违反本办法第二十二条规定的；

（四）自行提出辞呈的；

（五）本人、配偶及其近亲属在本物业服务区域的物业服务人处任职的；

（六）其他原因不宜担任业主委员会成员的。

**第二十四条** 街道办事处或者乡（镇）人民政府应当对物业管理委员会及其成员的履职情况予以监督。对于物业管理委员会及其成员履职中违反法律、法规的行为，应当及时制止和通报全体业主，并向业主大会提出撤销物业管理委员会成员资格或者重新选举物业管理委员会的建议。

**第二十五条** 物业管理委员会成员应当自资格终止之日起三日内将其保管的有关财务账簿凭证、档案等文件资料、印章以及其他属于全体业主所有的财物移交给物业管理委员会，并接受离任审计。

物业管理委员会成员资格终止，物业管理委员会应当在七日内向所在地街道办事处或乡（镇）人民政府办理变更备案，并在物业服务区域显著位置公示，公示期限不少于七日。

物业管理委员会成员资格终止的，由街道办事处或乡（镇）人民政府按照本办法第十三条规定补充。

**第二十六条** 物业管理委员会组建所需经费，由建设单位先行垫付；无法确定建设单位的老旧小区，由街道办事处或乡（镇）人民政府垫付。

物业管理委员会组建后，所垫付费用从物业服务区域公共收益中支出，不足部分由全体业主共同承担。

物业管理委员会的经费使用情况，业主可以查询，物业管理委员会应当以书面形式每半年在物业服务区域内显著位置公示。

经业主大会会议决定，可以对物业管理委员会成员发放工作津贴。

1. 监督管理

**第二十七条** 物业管理委员会的决定，对物业服务区域内全体业主具有约束力。物业管理委员会不得作出违反法律、法规或者与本物业服务区域物业服务管理无关的决定。

物业管理委员会作出的决定违反法律、法规的，县（市、区）住房和城乡建设主管部门、街道办事处或乡（镇）人民政府，应当责令其限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

**第二十八条** 物业管理委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

物业管理委员会超越职权作出的决定，或者作出与本物业服务区域物业服务管理无关的决定，由签名同意该决定的成员承担相应的法律责任。

物业管理委员会成员擅自作出决定，侵害业主、物业服务人、第三方利益的，应当承担相应的法律责任。

1. 解 散

**第二十九条** 已召开业主大会并选举产生业主委员会，或者因物业服务区域调整、房屋灭失等原因物业管理委员会无存续必要的，街道办事处或乡（镇）人民政府应当在该事由发生之日起三十日内解散物业管理委员会，并在物业服务区域内显著位置公示。

物业管理委员会重新组建或者解散后，街道办事处或者乡（镇）人民政府应当收回物业管理委员会印章，并在物业服务区域内显著位置公示。

**第三十条** 物业管理委员会解散应将其保管的有关财务账簿凭证、档案等文件资料、印章以及其他属于全体业主所有的财物移交给业主委员会、新一届物业管理委员会或街道办事处。

**第三十一条** 本办法由省住房和城乡建设主管部门负责解释。

**第三十二条** 本办法自 年 月 日起实施。