

为认真贯彻实施《内蒙古自治区物业管理条例》，规范我区物业管理委员会组建工作，进一步提升社会治理能力与社区治理水平，结合东胜区实际我们拟定了《东胜区物业管理委员会组建管理办法》（征求意见稿）。为进一步提高民众参与度，广泛凝聚社会共识，现面向社会公开征求意见建议，公众可以通过以下途径和方式提出意见：

一、通过电话 0477-8340032 反馈意见。

二、通过电子邮件将意见发送至：51160861@qq.com。

意见反馈时间为 2022 年 11 月 28 日至 2022 年 12 月 30 日

附件：《东胜区物业管理委员会组建管理办法》（征求意见稿）

第一条 为进一步提升社会治理能力与社区治理水平，规范东胜区物业服务管理，依据《内蒙古自治区物业管理条例》，制定本办法。

第二条 本办法适用于鄂尔多斯市东胜区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。

第三条 物业管理委员会依照《内蒙古自治区物业管理条例》承担相关职责，组织业主共同决定物业管理事项，推动符合条件的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会。

成立业主大会但是尚未成立业主委员会的，物业管理委员会组织业主大会按照《内蒙古自治区物业管理条例》第二十二的规定履行职责，并组织执行业主大会的决定。

未成立业主大会的，物业管理委员会组织业主行使《内蒙古自治区物业管理条例》第二十二、第二十四规定的业主大会和业主委员会的职责。

第四条 区住房保障综合服务中心负责建立健全物业管理委员会指导监督制度。

街道办事处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；社区协助街道办事处做好相关工作。

第五条 一个物业管理区域组建一个物业管理委员会。（《内蒙古自治区物业管理条例》第十七条）

坚持党建引领，推动在物业管理委员会中建立党组织。充分发挥业主中的中共党员、行政事业单位在职人员、人大代表、政协委员和社区志愿者在社区治理中的带头作用，引导和支持其积极参选物业管理委员会委员。

第六条 有下列情形之一的，可以组建物业管理委员会：

（一）不具备成立业主大会条件的；

（二）具备成立业主大会条件，但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）业主大会成立后，未能选举产生业主委员会的。

（四）业主委员会任期届满需要换届选举的，街道办事处应当在业主委员会任期届满两个月前成立物业管理委员会。

（五）已成立业主委员会但因业主委员会履职不到位等原因，业主或社区提出申请更换业主委员会的，经专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决同意并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过

半数的业主同意，可先成立物业管理委员会履行业主大会、业主委员会职责。

第七条 物业管理委员会由社区代表、业主、物业使用人代表等三人以上单数组成且不少于五人，不多于十一人，其中业主代表不少于物业管理委员会委员人数的二分之一。

物业管理委员会主任由社区书记或社区代表担任，副主任由社区指定一名业主代表担任。

社区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，具体人选由街道办事处、社区研究提出，分别报同级党组织审定。

业主担任物业管理委员会委员的，应当符合下列条件：

(一)拥护中国共产党的领导，遵纪守法；

(二)热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力并具备必要的工作时间；

(三)身体健康，具有完全民事行为能力；

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，正在被立案侦查，或曾受过刑事处罚未满 3 年的；

2. 违反党纪党规，正在被立案调查，或曾受过留党察看及以上党纪处分未满 3 年的；

3. 参与邪教组织或非法组织的；

4. 集访、闹访、缠访、越级上访等非访人员；
5. 利用黑恶势力干预业主正常工作和生活的；
6. 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的正常召开、选举及表决的；
7. 本人及近亲属在为本物业管理区域提供物业服务的企业任职的；
8. 不按规定或约定交存专项维修资金、需要业主共同分摊的费用，或恶意拖欠物业费的；
9. 不执行法院判决被纳入失信被执行人名单尚未及时撤销的；
10. 在物业管理区域内因违法违规搭建、装修等行为被执法管理部门责令整改尚未整改到位的；
11. 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。

第八条 符合组建条件的，街道办事处、社区就物业管理区域拟组建物业管理委员会事项进行公告。公告中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。

公告应当在物业管理区域内显著位置至少两处公示。物业管理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。

公示期限不得少于 7 日。

第九条 物业管理委员会委员人选通过下列方式产生：

- (一) 社区党组织推荐；
- (二) 居民委员会推荐；
- (三) 业主自荐或者联名推荐。

其中自荐、推荐的人选人数应当为物业管理委员会总人数的两倍以内。联名业主应当不少于 10 人。推荐人选应当经本人同意。

公示截止日后 7 日内，街道办事处组织居民委员会根据人选自荐、推荐情况，确定物业管理委员会委员名单。

第十条 物业管理委员会委员姓名、职业、住址等应当在物业管理区域内显著位置至少两处公示。公示期限不得少于 7 日。如有异议的，应书面向街道办事处、乡镇人民政府提出，街道办事处、乡镇人民政府应当在 7 日内完成核查，并将核查结果在物业管理区域内显著位置公示。

第十一条 成立业主大会但是尚未成立业主委员会的，物业管理委员会自成立之日起 30 日内，持下列材料向物业所在地的街道办事处申请备案：

- (一) 业主大会会议记录和会议决定；
- (二) 业主大会议事规则；

(三)管理规约。

街道办事处对以上材料进行核实，符合要求的，5个工作日内予以备案，并出具业主大会备案证明和印章刻制证明。物业管理委员会持业主大会备案证明和印章刻制证明向公安机关申请刻制业主大会印章，持街道办事处出具的成立证明申请刻制物业管理委员会印章。

未成立业主大会的，物业管理委员会于成立之日由街道办事处自行备案。物业管理委员会持街道办事处出具的成立证明申请刻制物业管理委员会印章。

第十二条 物业管理委员会负责组织业主共同决定物业管理事项，接受街道办事处、社区党组织、居民委员会的指导和监督，接受业主监督。组织业主行使下列职责：

(一)推动符合条件的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会；

(二)召集业主大会会议或者全体业主会议，报告年度物业管理的实施情况和物业管理委员会履职情况，接受业主监督；

(三)组织业主选聘、解聘物业服务人，确定或者调整物业服务方式、服务内容、服务标准和服务价格，代表业主与物业服务人签订物业服务合同，与解聘的物业服务人进行交接；

(四)组织业主决定共用部分的经营方式，拟定共有部分、共有资金使用与管理办法；

(五)组织业主筹集、管理和使用专项维修资金;

(六)及时了解业主、物业使用人的意见和建议,督促业主交纳物业费,监督物业服务人履行物业服务合同;

(七)组织业主制定或者修改管理规约、议事规则,监督管理规约的实施,对业主、物业使用人违反管理规约的行为进行制止;

(八)制作和保管会议记录、共有部分的档案、会计凭证和账簿、财务报表等有关文件;

(九)定期向业主通报工作情况;

(十)配合街道办事处、社区、公安机关等做好物业管理区域的社区建设和社会治安等工作;

(十一)业主大会或者业主共同决定赋予的其他职责。

第十三条 物业管理委员会会议分为定期会议和临时会议。定期会议应当按照议事规则的规定召开,经物业管理委员会主任或者物业管理委员 1/3 以上委员提议,可以召开物业管理委员会临时会议。

物业管理委员会会议由主任召集和主持,主任因故不能履行职责,可以委托副主任召集和主持,1/3 以上委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有过半数委员且过半数业主代表委员参加。业主代表委员不能委托代理人参加会议。

物业管理委员会作出的决定应当经过半数委员签字同意。会

议结束后 3 日内，物业管理委员会应当将会议情况以及确定事项在物业管理区域内显著位置公示 10 个工作日。

物业管理委员会全体成员有同等表决权。

第十四条 物业管理委员会委员有下列情形之一的，委员资格自情形发生之日起自然终止，由物业管理委员会向业主公示，并应当在 30 日内向街道办事处变更：

- (一) 因物业转让、灭失等原因不再是业主的；
- (二) 无故缺席业主委员会会议连续三次以上的；
- (三) 丧失履行职责能力的；
- (四) 以书面形式向业主委员会提出辞呈的；
- (五) 拒不履行业主义务的；
- (六) 向物业服务人销售商品、承揽业务、牟取不正当利益的；
- (七) 侵犯业主合法权益的；
- (八) 其他原因不宜担任业主委员会委员的情形。

第十五条 物业管理委员会相关工作经费及委员津贴由业主承担的，应当由全体业主共同决定。

第十六条 物业管理委员会的任期一般不超过 3 年。期满仍未推动成立业主大会、选举产生业主委员会的，由街道办事处重新组建物业管理委员会。

物业管理委员会在任期届满前，因已经启动首次业主大会会议筹备，或有换届选举、重新选举等工作需要的，可向街道办事处提出延期申请，经申请同意后任期可适当延长，但最多不超过6个月。

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，由街道办事处按照本办法规定程序重新组建物业管理委员会。原物业管理委员会主任、副主任及其他成员可按本办法规定继续指派、确定或自荐、推荐。重新组建的物业管理委员会名称不变，印章应当标明成立时间作为区别。

第十七条 已成立业主大会、选举产生业主委员会，并按照规定备案的，或者因物业管理区域调整、房屋灭失等其他客观原因致使物业管理委员会无法存续的，街道办事处、乡镇人民政府应当在30日内解散物业管理委员会，收回物业管理委员会印章，并在物业管理区域内显著位置公示。

第十八条 物业管理委员会应当依法履行职责。街道办事处、纪检部门、社区党组织应对物业管理委员会履行职责进行监督管理。对物业管理委员会作出的违反法律法规和规章的决定，街道办事处或纪检部门应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第十九条 本办法由鄂尔多斯市东胜区住房和城乡建设局负责解释。