

ZZCR-2022-13004

株洲市住房和城乡建设局 文件 株 洲 市 民 政 局

株建联字〔2022〕9号

关于印发《株洲市物业管理委员会组建办法》的 通 知

各县市区民政局、住房和城乡建设局、物业服务指导中心，各有关单位：

为规范物业管理委员会组建工作，现将《株洲市物业管理委员会组建办法》印发给你们，请遵照执行。



株洲市物业管理委员会组建办法

第一条 为解决住宅小区业主委员会成立难的问题，提升业主委员会成立比例，规范物业管理委员会组建工作，组织业主协商共治，依据《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）、《关于深化城市基层党建引领基层治理的若干措施（试行）》（中组发〔2022〕2号）、《湖南省物业管理条例》《关于加强城市住宅小区协同治理的指导意见》（湘建房〔2021〕231号）等有关精神，制定本办法。

第二条 本市行政区域内的住宅物业管理活动适用本办法，其他物业项目参照执行。

第三条 物业管理委员会是业主委员会的过渡形态，承担业主大会会议筹备组的相关职责，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。

第四条 有下列情形之一的，可以组建物业管理委员会：

（一）已交付业主的专有部分不足建筑物总面积百分之五十的；

（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。

第五条 建立健全党建引领下的行政部门、居民委员会、业主委员会或物业管理委员会、物业服务企业协同治理机制。

市、区住建部门负责指导制定物业管理委员会委员培训制

度；区物业指导中心负责组织培训；街道办事处、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履行职责。

第六条 一个物业管理区域组建一个物业管理委员会。

坚持党建引领，推动物业管理委员会与小区党组织成员双向进入、交叉任职，充分发挥业主中的中共党员、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。

第七条 物业管理委员会由居民委员会、业主、物业使用人代表等 7 至 13 人单数组成，其中业主代表、中共党员均不少于物业管理委员会委员人数的 1/2，同等条件下，具有法律、财务、建筑、工程等专业技术方面的人员优先。

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；
- （四）公告之日前一年度在本物业管理区域内居住半年以上；
- （五）按照物业服务合同约定交纳物业费、不存在欠缴专项维修资金及其他需要业主共同分担费用的情况；
- （六）本人、配偶及其直系亲属与物业服务人无直接的利害关系；
- （七）未有《湖南省物业管理条例》第四十八条规定的房屋使用禁止规定的行为；

(八) 未有法律法规规定的其他不宜担任物业管理委员会委员的情形。

第八条 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的公共位置至少两处公示。物业管理区域显著的公共位置是指公告栏、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、小区党组织推荐；
- (二) 居民委员会推荐；
- (三) 业主自荐。

公示期满后 7 日内，街道办事处、乡镇人民政府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。其中，物业管理委员会主任由居民委员会代表担任。副主任由居民委员会指定一名业主代表担任。

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、乡镇人民政府申请备案：

- （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、乡镇人民政府对以上材料进行核实，符合要求的，5个工作日内予以备案，并出具备案证明和印章刻制介绍信。物业管理委员会持印章刻制介绍信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、乡镇人民政府自行备案。物业管理委员会持街道办事处、乡镇人民政府出具的备案证明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、乡镇人民政府、社区党组织、居民委员会、小区党组织的指导和监督，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；

（三）组织业主选聘、解聘物业服务人或其他物业管理人，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) 组织业主筹集和使用物业专项维修资金;

(六) 组织业主参与小区治理, 参加小区党组织牵头的“四方议事会”, 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, 鼓励将相关纸质文件进行电子化保存、共享;

(九) 定期向业主通报工作情况;

(十) 在物业管理区域内配合行政执法机关开展执法工作;

(十一) 配合、支持居民委员会依法履行职责, 并接受其指导和监督;

(十二) 业主大会或者业主共同决定赋予的其他职责。

组织业主共同决定可以采用书面形式或者通过株洲市住房和城乡建设局建立的电子表决系统进行。

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, 每季度召开一次。经物业管理委员会主任或者物业管理委员会 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、乡镇人民政府办理变更：

- （一）不再是本物业管理区域内业主或者物业使用人；
- （二）以书面形式向物业管理委员会提出辞职；
- （三）因健康等原因无法履行职责且未提出辞职；

物业管理委员会委员 1 年内累计缺席物业管理委员会会议总次数一半以上，或者不再符合本办法规定的委员条件的，物业管理委员会应当提请街道办事处、乡镇人民政府依规终止其委员资格。

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、乡镇人民政府重新组建物业管理委员会。

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、乡镇人民政府对物业管理委员会作出的违反法律法规和规章的决定，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 本办法由株洲市住房和城乡建设局负责解释。

第二十条 本办法自 2022 年 5 月 1 日起实施。

- 附件：
- 1.物业管理委员会组建工作流程
 - 2.关于组建物业管理委员会的公告
 - 3.物业管理委员会委员人选自荐表
 - 4.物业管理委员会委员人选推荐表
 - 5.物业管理委员会组成人员情况公示
 - 6.物业管理委员会备案证明
 - 7.印章刻制介绍信

附件 1

物业管理委员会组建工作流程

一、公告：街道办事处、乡镇人民政府公告拟组建物业管理委员会相关事项。

二、推荐人选：社区、小区党组织推荐；居民委员会推荐；业主自荐等方式产生。

三、确定人选：街道办事处、乡镇人民政府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。

四、公示：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公示。

五、备案刻章。

附件 2

关于***物业管理区域组建物业管理委员会的 公 告

依照《株洲市物业管理委员会组建办法》规定，***街道办事处（乡镇人民政府）拟在***小区组建物业管理委员会，现将具体要求公告如下：

一、物业管理委员会组成及任期

物业管理委员会拟由居民委员会代表、业主、物业使用人等**人（7人以上单数）组成。物业管理委员会主任由居民委员会代表担任，副主任由居民委员会指定一名业主代表担任，任期3年。

二、任职条件

- 1.拥护中国共产党的领导，遵纪守法；
- 2.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；
- 3.身体健康，具有完全民事行为能力；
- 4.公告之日前一年度在本物业管理区域内居住半年以上；
- 5.按照物业服务合同约定交纳物业费、不存在欠缴专项维修资金及其他需要业主共同分担费用的情况；
- 6.本人、配偶及其直系亲属与物业服务人无直接的利益关系；

7.未有《物业管理条例》《湖南省物业管理条例》规定的违法建设、违规出租、侵占共用部位等房屋使用禁止规定的行为；

8.未有法律法规规定的其他不宜担任物业管理委员会委员的情形。

鼓励和支持中共党员、人大代表、政协委员和社区志愿者积极参选物业管理委员会委员。

三、委员产生程序

1.人选推荐

- (1) 社区党组织推荐；
- (2) 居民委员会推荐；
- (3) 业主自荐。

2.资格审核

街道办事处、乡镇人民政府、社区党组织、小区党组织、居民委员会对人选进行资格审核后确定名单。

3.委员名单公示

在物业管理区域内显著位置对物业管理委员会委员名单进行公示，公示期为7日。

四、工作职责

物业管理委员会组织业主共同决定物业管理事项，并推动物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会。

五、报名方式

1.报名材料

业主自荐人或被推荐人需提供本人身份证、不动产权属证书

原件及复印件，并认真填写委员人选自荐表或推荐表（表格可在***自行下载，或到***居民委员会领取）。

2.报名时间

年月**日至**月**日 9: 00-17: 30

3.报名地点及联系人

居民委员会（具体地址）

联系人：***；电话：***

***街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

年月**日

附件 5

***物业管理区域物业管理委员会组成人员 情况公示

***物业管理区域全体业主、物业使用人：

为进一步规范物业管理秩序，提升社区整体居住环境，依据《株洲市物业管理委员会组建办法》的相关规定，株洲市***区***街道办事处（乡镇人民政府）决定在***物业管理区域成立物业管理委员会。***物业管理区域物业管理委员会依照《株洲市物业管理委员会组建办法》履行相关职责，组织业主共同决定物业管理事项。

物业管理区域物业管理委员会设委员**名，其中主任为社区居民委员会代表***，副主任为***物业管理区域业主***。现将***物业管理区域物业管理委员会组成人员情况公示如下：

主任 姓名，性别，职业，住址
副主任 姓名，性别，职业，住址
委员 姓名，性别，职业，住址

.....

（住址具体到门牌号。）

公示期自**年**月**日至**年**月**日止（不少于 7 日），对上述物业管理委员会委员如有异议，请在公示期内以书面形式提交至***街道办事处（乡镇人民政府）。

***街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

年月**日

附件 6

***物业管理委员会备案证明

[街道办事处、乡镇人民政府]物管会备[***年]第**号

名称	株洲市***区***物业管理区域物业管理委员会						
物业类型		建筑物 总建筑面积		平方米			
总户数	户	总人数		人			
物业管理区域 (四至)	东至： 西至： 南至： 北至：						
物业管理委员会 委员情况	物业管理委员会共__人，委员具体情况如下：						
	职务	姓名	性别	职业	家庭住址	身份证号	手机号码
	主任						
	副主任						
	委员						
	委员						
	委员						
	委员						
	委员						
	委员						
	委员						
	委员						
	注：物业管理委员会委员身份证复印件附后。						

<p style="text-align: center;">声明</p>	<p>本物业管理委员会委托----- (姓名)，身份证号-----，到贵单位办理物业管理委员会备案手续，并保证填报的相关材料真实。如存在隐瞒或者提供材料不真实等行为，本物业管理委员会将承担由此引发的法律后果。</p> <p>委员签字：-----</p> <p>-----</p> <p>受托人（签字）：-----</p> <p style="text-align: right;">**年**月**日</p>
<p style="text-align: center;">审定意见</p>	<p>该物业管理委员会提交的材料齐全，符合条件，现予以备案。有效期：---年---月---日至---年---月---日。</p> <p>经办人(签字)：</p> <p style="text-align: right;">***街道办事处(乡镇人民政府)(盖章)</p> <p style="text-align: right;">**年**月**日</p>

说明：本成立证明一式两份，由街道办事处（乡镇人民政府）、物业管理委员会各留存一份。

附件 7

印章刻制介绍信

株洲市_____区_____物业管理委员会已完成备案，
受物业管理委员会委托，_____（姓名）_____
（身份证号）现到你处办理印章刻制手续。印章名称为：
_____。

特此证明。

_____街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

年月**日

印章图样：

