温州市组建物业管理委员会工作指引（试行）

为进一步规范我市物业管理委员会活动，充分发挥业主组织自治作用，根据相关法规和文件规定，制定本指引。

一、物业管理委员会组建情形

有下列情形之一的，街道办事处、乡镇人民政府应当及时组建物业管理委员会，县（市、区）物业管理主管部门应当予以指导：

（一）具备组建业主大会条件，未能召开首届业主大会会议的；

（二）业主大会组建后，未能选举产生业主委员会的；

（三）业主委员会任期届满或者任期届满前依法需要重新选举，但是未能选举产生新的业主委员会的。

二、物业管理委员会成员

（一）成员组成。物业管理委员会由业主代表和街道办事处或者乡镇人民政府、社区居民委员会或者村民委员会的代表等五至九人单数组成。其中业主代表人数比例不得低于总人数的二分之一，具体由街道办事处、乡镇人民政府在民主推荐的基础上从业主中确定。物业管理委员会主任由街道办事处、乡镇人民政府指定。

（二）成员条件。物业管理委员会业主代表应当履行《物业管理条例》第七条规定的业主义务，并由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力和模范的业主担任。鼓励具有中国共产党党员身份的业主积极参与业主代表推荐。

（三）职务终止。物业管理委员会及其成员有《温州市物业管理条例》第三十二条第一款规定行为之一的，街道办事处、乡镇人民政府应当终止物业管理委员会或者其成员职务。

三、物业管理委员会职责

物业管理委员会组织业主共同决定《民法典》第二百七十八条规定的事项，代行业主委员会职责，推动符合条件的物业管理区域组建业主大会、选举产生业主委员会。

物业管理委员会应当维护业主合法权益，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。物业管理委员会任期届满前六十日内，不得就选聘、解聘物业服务人组织召开业主大会会议。

物业管理委员会可以凭街道办事处、乡镇人民政府开具的证明，按照国家和省有关规定向合法的公章刻制经营单位刻制公章，向金融机构申请开立账户或者变更账户。

四、物业管理委员会备案和解散

街道办事处、乡镇人民政府应当自物业管理委员会提交物业管理委员会备案表之日起三日内，出具物业管理委员会备案证明。

街道办事处、乡镇人民政府应当自业主委员会依法备案之日起，公告解散物业管理委员会。被公告解散的物业管理委员会应当自公告之日起十日内将其保管的属于全体业主所有的财产、印章和账簿、文书等资料移交业主委员会。

物业管理委员会自组建之日起两年内未能推动组建业主大会、选举产生业主委员会的，街道办事处、乡镇人民政府应当重新组建物业管理委员会。

附件：

1.物业管理委员会组建流程

2.关于组建物业管理委员会并确定业主代表的公告

3.物业管理委员会业主代表自荐表

4.物业管理委员会业主代表推荐表

5.关于物业管理委员会及其成员名单的公告

6.物业管理委员会的备案表

7.物业管理委员会备案证明

附件1

物业管理委员会组建流程

在街道、乡镇和社区、村居的指导下，物业管理委员会依法履行职责

符合组建条件的

街道、乡镇发布组建物业管理委员会公告；选定街道或乡镇、社区或者村民委员会代表，组织民主推荐物业管理委员会业主代表

发放和组织业主领取物业管理委员会业主代表人选自荐（推荐）表

街道、乡镇指定物业管理委员会主任

街道、乡镇公告组建物业管理委员会及其成员名单，备案物业管理委员会

物业管理委员会持备案证明刻制公章

物业管理委员会业主代表应当符合《党建引领社区、业委会和物业服务企业三方协同共治行动工作方案》中“五不能、八不宜”标准

街道、乡镇在民主推荐的基础上，从业主代表人选中确定业主代表

附件2

关于组建 小区（大厦）物业管理委员会并确定业主代表的公告

 小区（大厦）全体业主：

经核实,你小区（大厦）有（🞎具备组建业主大会条件，未能召开首届业主大会会议的；🞎业主大会组建后，未能选举产生业主委员会的；🞎业主委员会任期届满或者任期届满前依法需要重新选举，但是未能选举产生新的业主委员会的）情形。根据《温州市物业管理条例》规定，我单位将组建物业管理委员会，并就确定业主代表的相关事项公告如下：

一、物业管理委员会组成

物业管理委员会由业主代表和街道办事处或者乡镇人民政府、社区居民委员会或者村民委员会的代表组成。

物业管理委员会代表总人数 人（单数）。其中，我单位或 （社区、村居）代表 人；业主代表 人。

二、业主代表资格条件

物业管理委员会业主代表应当履行《物业管理条例》《业主大会议事规则》规定的业主义务，并由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力和模范的业主担任。

业主代表应当是物业管理区域内的业主，并符合下列条件：

（一）具有完全民事行为能力；

（二）遵守国家有关法律、法规；

（三）遵守业主大会议事规则、管理规约，模范履行业主义务；

（四） 热心公益事业，责任心强，公正廉洁；

（五） 具有一定的组织能力；

（六） 具备必要的工作时间。

业主有下列情形之一的，不能推荐为业主代表，已确定的其职务自行终止：

（一）受过刑事处罚，存在“村霸”、涉黑涉恶问题的。

（二）受到党纪或政务处分尚未超过所受处分有关任职限制期限，以及涉嫌严重违法违纪正在接受纪检监察、公安、司法等立案调查处理的。

（三）非法宗教的参与者、实施者，参与邪教组织的，组织、利用宗教宗族宗派势力干扰侵蚀基层组织和基层政权的。

（四）有拉票贿选或其他不正当竞争行为被查处未满5年的。

（五）丧失行为能力的。

业主有下列情形之一的，不宜推荐为业主代表：

（一）在防台救灾等重大应急处置工作中存在拒不配合、干扰破坏等情形的。

（二）有严重违法用地违章建房行为尚未整改的。

（三）近5年内有煽动群众闹事、扰乱公共秩序、涉黄涉毒和酒驾等行为被处理的，或者组织、参与进京赴省信访的。

（四）有恶意失信行为被法院纳入失信被执行人名单未撤销的。

（五）近3年内“党性体检、民主评议”中曾被评为不合格党员的。

（六）长期在外，不常居住在本小区的。

（七）无故拖欠或拒不缴纳物业费的。

（八）有其他道德品行低劣行为，在群众中影响较坏的。

三、推荐业主代表

本公告发布后，自荐人或者推荐人请到 领取物业管理委员会业主代表自荐、推荐表。如对相关事项不了解的，可向承办人员咨询。

推荐期为自本公告发布之日起至 月 日 时止，请自荐人或推荐人将填写好的自荐表和推荐表原件、能确认业主身份的产权资料复印件、身份证明复印件（核查原件）交到 ，逾期不予受理。

推荐期届满，被推荐人不足业主代表总人数的，组织再次推荐，之前推荐的继续有效。

支持具有中国共产党党员身份的业主优先推荐为业主代表。

四、确定业主代表

被推荐人不满业主代表总人数1.5倍的，由我单位根据业主的物权份额、物业用途、代表广泛性等因素，确定业主代表和业主候补代表。

被推荐人超过业主代表总人数1.5倍的，由我单位组织被推荐人投票产生业主代表和业主候补代表。

业主代表退出的，由我单位确定递补代表；但是，业主代表经投票产生的，依候补代表得票多少依次递补。

支持具有中国共产党党员身份的被推荐人优先确定为业主代表。

五、公告期： 月 日至 月 日。（不少于7日）

联系人： ；联系电话： 。

特此公告。

街道或乡镇（盖章）

年 月 日

附件3

 小区（大厦）物业管理委员会业主代表候选人自荐表

交表日期：年月日 编号：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 自荐人简要情况 | 姓名 |  | 性别 |  | 楼幢、室号 |  |
| 出生年月 |  | 党派 |  | 学历 |  |
| 工作单位 |  | 联系电话 |  |
| 职务、职称 |  | 户籍地 |  |
| 自荐人承诺 | 本人自荐为本小区（大厦）物业管理委员会业主代表，并郑重承诺：符合物业管理法律法规规定和《党建引领社区、业委会和物业服务企业三方协同共治行动工作方案》规定的“五不能、八不宜”标准，若经其他业主投诉、举报或者街道办事处、乡镇人民政府、社区组织、居民（村民）委员会核查发现有不符合资格条件且查证属实的，本人自动退出，放弃申诉权利并积极配合物业管理委员会组建工作。承诺人（签名）：年 月 日 |
| 备注：1.自荐人应在推荐物业管理委员会业主代表的公告明确的时限前提交自荐表，并提供能确认业主身份的产权资料复印件、身份证明复印件（原件核对）。2.街道、乡镇或者社区组织、居民（村民）委员会应当核查自荐人的业主身份。 |

附件4

 小区（大厦）物业管理委员会业主代表候选人推荐表

交表时间：年月日 编号：

|  |
| --- |
| 本人承诺以业主身份并经被推荐人同意，推荐下列业主作为物业管理委员会业主代表，若经其他业主投诉、举报或者经街道办事处、乡镇人民政府、社区组织、居民（村民）委员会审查发现被推荐人有不符合资格条件并查证属实的，本人放弃推荐和申诉权利并积极配合物业管理委员会组建工作。推荐人（签名）： 年 月 日 |
| 序号 | 业主姓名 | 性别 | 年龄 | 党派 | 楼幢、室号 | 联系电话 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |
| 备注：1.推荐人应在推荐物业管理委员会业主代表的公告明确的时限前提交推荐表，并提供能确认业主身份的相关资料复印件、身份证明复印件。2.街道、乡镇或者社区组织、居民（村民）委员会应当核查业主身份。 |

附件5

关于物业管理委员会及其成员名单的公告

根据《温州市物业管理条例》规定，经研究决定，现将 小区（大厦）物业管理委员会及其成员名单如下：

|  |
| --- |
| 名称： 物业管理委员会 |
| 成员名单 |
| 单位代表 | 街道或乡镇代表： 联系电话： |
| 社区或村居代表： 联系电话： |
| 业主代表 | 姓名 | 性别 | 出生年月 | 楼幢室号 | 党派 | 联系电话 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 其中， 为物业管理委员会主任。 |

业主对公告内容有异议的，应在公告期内以书面形式向我单位提出。

公告期： 月 日至 月 日。（不少于7日）

街道或乡镇（盖章）

年 月 日

附件6

物业管理委员会备案表

 物业管理委员会

年 月 日

填表须知

一、物业管理委员会须按表内所列栏目认真填写。

二、本表请打印或者用蓝色或黑色墨水填写，字迹要清晰、工整。

三、本表内的时间、电话号码一律用阿拉伯数字填写。

四、本表中的“物业类型”填写为住宅、别墅、商住楼、办公楼、商业用房、厂房及其他用房。

物业管理委员会基本情况

|  |  |
| --- | --- |
| 物业管理委员会名称 |  |
| 物业管理委员会地址 |  |
| 开发建设单位 |  | 物业管理单位 |  |
| 物业管理区域 | 物业类型 |  | 交付使用时间 |  |
| 房屋坐落和四至范围： |
| 业主总人数 |  | 建筑物总面积 | ㎡ |
| 交付使用面积 | ㎡ | 交付使用率 |  |
| 物业管理委员会成员名单及其基本情况 |
| 姓名 | 成员职务 | 性别 | 出生年月 | 楼幢室号 | 党派 | 联系电话 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 本届物业管理委员会任期2年；自 年 月 日起至 年 月 日止。 |
| **注**：业主大会已成立，通过了《业主大会议事规则》《管理规约》的，还应当提交文本资料。 |
| **本人受物业管理委员会委托提交以上材料，物业管理委员会对材料的真实性负责。**提交人（签章） 年 月 日 |

附件7

 街道办事处或乡（镇）人民政府

 物业管理委员会备案证明

经审查， 小区（大厦）组建物业管理委员会符合《温州市物业管理条例》规定，予以备案。

备案号：WZSYZZZ星海（注：发文单位简称）〔20\*\*〕 号。

业主大会名称： 业主大会

物业管理委员会名称： 物业管理委员会

物业管理委员会主任：

物业管理委员会地址：

物业管理委员会任期: 年 月 日至 年 月 日

物业管理委员会凭此备案证明，按规定刻制公章、开立或变更银行账户。

特此证明。

（盖章）

年 月 日

|  |
| --- |
| 抄送： 住建局 |
| \*\*\*街道乡镇 年 月 日印发 |