附件：

苏州市住宅区物业管理委员会工作规则

**第一条**　为规范本市物业管理委员会的工作，根据《江苏省物业管理条例》《苏州市住宅区物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本规则。

**第二条**　本市行政区域内的住宅区物业管理委员会活动适

用本规则。非住宅的物业管理委员会活动可以参照本规则执行。

**第三条**　物业管理委员会依照《江苏省物业管理条例》《苏州市住宅区物业管理条例》，代行业主大会、业主委员会的职责，根据物业管理区域实际情况，及时指导推动成立业主大会、业主委员会。

**第四条**　市物业管理行政主管部门制定物业管理委员会工作规则，推动物业管理委员会组建工作。

县级市（区）物业管理行政主管部门负责指导和协助镇人民政府（街道办事处）、居（村）民委员会开展物业管理委员会的相关工作。

镇人民政府（街道办事处）具体负责本辖区内物业管理委员会工作的指导、协调和监督，组织本辖区内物业管理委员会的成立，指导和监督物业管理委员会依法履行职责。

**第五条** 物业管理区域有下列情形之一的，可以由镇人民政府（街道办事处）及时组织成立物业管理委员会：

（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未成立，经镇人民政府（街道办事处）指导后仍不能成立的；

（三）业主委员会长期不能正常履职，需要重新选举业主委员会，经镇人民政府（街道办事处）多次指导后仍不能选举产生新一届业主委员会的。

**第六条** 物业管理委员会由镇人民政府（街道办事处）、公安派出所、城市管理部门、社区（村）党组织、居（村）民委员会、建设单位、业主成员等组成，一般为七至十一人的单数。物业管理委员会主任一般由业主成员担任；由非业主成员担任的，应当在业主成员中明确一名副主任，承担日常事务。

物业管理委员会中业主成员应当由本物业管理区域内履行业主义务、热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。

**第七条** 一个物业管理区域成立一个物业管理委员会。

坚持党建引领，推动在物业管理委员会中建立党组织。鼓励和支持物业管理区域中符合条件的中国共产党党员、人大代表、政协委员、民主党派人士、公职人员积极参与物业管理委员会的组建，成为物业管理委员会中业主成员人选。

**第八条**符合成立条件的，镇人民政府（街道办事处）就物业管理区域拟成立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中业主成员的人选要求、报名方式、起始日期等。

上述事项应当在物业管理区域内显著位置公示。公示期限不少于七日。

**第九条**　物业管理委员会中业主成员人选通过下列方式产生：

（一）业主自荐或者联名推荐；

（二）社区（村）党组织推荐；

（三）居（村）民委员会推荐。

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。联名推荐的业主应当不少于十人，且推荐人选应当经被推荐人同意。

　　公示截止日后七日内，镇人民政府（街道办事处）组织居（村）民委员会根据人选自荐、推荐情况，确定物业管理委员会业主成员名单。

**第十条**　镇人民政府（街道办事处）确定物业管理委员会成员名单后，应当将物业管理委员会成员姓名、性别、出生年月、学历、工作单位、住址、政治面貌等在物业管理区域内显著位置公示。公示期限不少于七日。公示期间，如果有异议的，应当书面向镇人民政府（街道办事处）提出，镇人民政府（街道办事处）应当在七日内完成核查，并将核查结果在物业管理区域内显著位置公示。

**第十一条** 物业管理委员会成立之日起三十日内，镇人民政府（街道办事处）应当将物业管理委员会成立情况、成员名单等有关资料抄送给县级市（区）物业管理行政主管部门。

物业管理委员会可以凭镇人民政府（街道办事处）开具的介绍信，申请刻制印章，开立银行账户。

**第十二条**　物业管理委员会接受镇人民政府（街道办事处）、居（村）民委员会的指导和监督，接受业主监督，依法行使下列职责：

（一）向全体业主报告物业管理委员会履职、财务收支情况和物业管理实施的情况；

（二）选（续）聘和解聘物业服务人，与选（续）聘的物业服务人签订并履行物业服务合同，监督和协助物业服务人履行物业服务合同，并可以委托第三方评估机构对物业服务人履约情况开展评估；

（三）督促业主交纳住宅专项维修资金，及时足额支付物业费，对逾期不支付的督促其限期支付；

（四）申请使用住宅专项维修资金；

（五）制定业主共有部分经营管理方案以及收益的管理、使用和分配方案，监督物业服务人对业主共有部分的经营和使用情况；

（六）制定重大维修工程项目年度计划，监督公共事务管理制度的执行，协调、处理涉及物业管理的公共事务；

（七）制定档案和印章管理制度，制作和保管会议记录、共有部分档案、会计凭证、会计账簿、财务报表等有关文件，并建立相关档案；

（八）听取业主的意见和建议，监督（临时）管理规约的实施；

（九）调解处理物业管理纠纷；

（十）法律、法规规定赋予的其他职责。

**第十三条**　物业管理委员会会议分为定期会议和临时会议。定期会议应当按照物业管理委员会的规定召开，原则上每季度至少召开一次。经物业管理委员会主任或者三分之一以上成员提议，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。物业管理委员会会议应当有过半数成员参加。物业管理委员会作出的决定应当经半数以上成员签字同意。会议结束后三日内，物业管理委员会应当将会议情况以及确定事项在物业管理区域内显著位置公示，公示期限不少于七日。物业管理委员会全体成员有同等表决权。

**第十四条** 有下列情形之一的，物业管理委员会成员资格自行终止：

（一）丧失民事行为能力的；

（二）业主成员不再是本物业管理区域业主的；

（三）以书面形式向物业管理委员会提出辞职的；

（四）法律、法规规定的其他情形。

物业管理委员会成员一年内累计缺席物业管理委员会会议总次数一半以上，或者不再符合本规则规定的成员条件的，物业管理委员会应当提请镇人民政府（街道办事处）依法终止其成员资格。

物业管理委员会成员出缺时，镇人民政府（街道办事处）应当依法对成员进行增补。

**第十五条**　物业管理委员会相关工作经费可以参照《苏州市住宅区物业管理条例》中业主委员会工作经费的有关规定执行。

**第十六条**　物业管理委员会的任期一般不超过三年。期满仍未推动成立业主大会、选举产生业主委员会的，由镇人民政府（街道办事处）重新成立物业管理委员会。

**第十七条**　已成立业主大会，选举产生业主委员会成员和候补成员并按照规定备案的，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，镇人民政府（街道办事处）应当在三十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。镇人民政府（街道办事处）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。