

宿迁市物业管理专项整治行动领导小组办公室

关于进一步加强住宅小区业主委员会指导的通知

各县（区）物业管理专项整治行动领导小组办公室：

为规范业主委员会的运作，充分发挥业主委员会在物业管理工作中的主体作用，提高业主自治管理能力和水平，保障物业管理活动健康有序开展，根据《江苏省物业管理条例》《宿迁市住宅物业管理条例》等相关法规，现进一步就业主委员会的组建、换届、运作等工作通知如下：

一、提高认识，切实增强对业主委员会管理工作的责任感和紧迫感。

业主委员会是联系业主、物业服务企业和社区的桥梁，是物业管理的基本主体。强化业主委员会建设和提高其履职能力，有利于明确业主与物业服务企业之间的责、权、利关系，有利于规范物业服务市场秩序，有利于减少矛盾纠纷，促进社区和谐。各县（区）物业管理部门要进一步认清形势，提高认识，切实增强对业主委员会建设工作的责任感和紧迫感，认真落实业主委员会管理工作的职责，发挥好业主委员会在物业管理中的自治自律作用，推进物业管理工作健康有序发展。

二、强化指导，为业主大会和业主委员会建设提供有力保障。

（一）明确工作职责。各县（区）物业管理部门要对业主大

会、业主委员会进行业务指导和监督管理；属地街道负责召集住宅小区综合管理联席会议，协调解决住宅小区综合管理中的疑难问题，负责指导业主大会、业主委员会组建和日常运作；社区应配合街道建立业主大会指导工作小组和物业管理协调会议制度，负责牵头做好业主大会、业主委员会组建、换届改选和日常运作的具体指导工作以及调解物业管理矛盾和纠纷。

（二）加强指导培训。各县（区）物业行政主管部门应会同属地街道共同加强对业主委员会成员的培训，通过业主委员会筹备前、成立后和日常业务培训，提高其成员素质。属地街道应负责对业主委员会的组建、换届改选和日常运作进行指导，将物业管理矛盾纠纷调解纳入人民调解委员会工作范畴。对换届筹备组或换届改选小组不依法履行职责的，上报县（区）物业管理部门责令其限期改正后仍未履行的，属地街道应当组织业主重新组建筹备组或者换届改选小组。

三、规范程序，积极指导住宅小区依法召开业主大会成立业主委员会。

（一）强化工作推进。各县（区）物业行政主管部门立即组织属地街道对辖区内住宅小区的物业管理情况、业主入住情况、是否成立业主大会、业主委员会是否正常工作、业主委员会是否换届等情况进行全面调查摸底。在调查摸底的基础上，根据不同小区实际情况，研究制定相应工作方案，对没有成立业主委员会的住宅小区，要及时监督指导成立物业管理委员会。

（二）优化业主委员会人员配置。各县（区）街道负责指导

成立业主大会筹备组、业主委员会换届改选小组，加强对业主委员会的人选推荐和审核把关，提高业主委员会成员中党员比例。探索建立业主委员会成员履职负面清单，出现负面清单情形的，暂停该成员履行职责，提请业主大会终止成员资格并公告全体业主。各县（区）物业行政主管部门要加强业主委员会成员法律法规和业务培训，提高业主委员会成员依法依规履职能力。

四、加强管理，建立健全业主委员会治理结构。

（一）规范业主委员会运行。业主委员会应建立工作制度，定期召开会议，研究决定小区物业管理重大事项管理，定期召开小区楼栋长会议，了解业主对物业管理的意见和要求。建立业主委员会与物业服务企业例会制度，监督物业服务企业按合同约定做好物业管理相关工作，制定住宅小区维修、设施设备管养、公共设施维护等年度目标、财务预算，同时监督物业服务企业年度计划的实施和物业服务质量等。

（二）充分发挥业主委员会作用。业主大会可根据法律法规规定，通过议事规则和管理规约约定，选聘、续聘物业管理公司，监督、审核各项经费的支出，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同等。业主委员会应当督促业主遵守法律法规、议事规则、管理规约和业主大会决议，对业主违规违约行为进行劝阻。对多次催交仍拖欠物业费的业主，可根据管理规约规定的相应措施进行催交。

（三）加强对业主委员会监督。业主委员会应监督物业服务企业每月向业主公布业主共有部分经营与收益、经费收支等信

息，保障业主的知情权和监督权。业主委员会作出违反法律法规和议事规则、管理规约的决定，属地街道应当责令限期整改，拒不整改的依法依规撤销其决定，并公告业主。业主委员会不依法履行职责，严重损害业主权益的，街道指导业主大会召开临时会议，重新选举业主委员会。加大对业主委员会成员违法违规行为查处力度，涉嫌犯罪的移交司法机关处理。

宿迁市物业管理专项整治行动领导小组办公室

2023年5月25日

