



近日,记者从成都市住建局官网获悉,成都市委社工部和市住建局共同出台《成都市物业管理委员会组建运行实施办法(试行)》(以下简称“《办法》”)。据了解,此《办法》根据《四川省物业管理条例》《成都市物业管理条例》相关规定,为规范物业管理委员会的组建和运行,结合成都市实际而制定。



“物管委”来了! 四种情况可申请

成都市出台物业管理委员会组建运行实施办法(试行)

□ 华西社区报记者 黎澎 整理报道

《办法》指出,物业管理委员会的组建运行坚持党的领导,镇(街道)、村(社区)党组织应当积极发挥党组织的引领带动作用,积极引导符合组建物业管理委员会情形的物业管理区域内的业主发起组建申请,引导、鼓励业主参与,监督和帮助物业管理委员会开展工作。

那么,在哪些情况下需要成立物业管理委员会呢?记者梳理发现,有以下四种情况可以向物业所在地镇人民政府、街道办事处提出书面申请,镇人民政府、街道办事处应当及时组建物业管理委员会:

(一)新建物业管理区域自首套房交付之日起超过三个月,仍不具备召开首次业主大会会议条件的;

(二)物业管理区域符合设立业主大会情形但是尚未设立业主大会的;

(三)业主委员会任期届满仍未能选举产生新一届业主委员会的;

(四)因业主委员会成员缺额、在任期内无法履职,且未能重新选举,导致业主委员会无法正常履职的。

在物业管理委员会成员构成方面,一般由镇人民政府(街道办事处)、居(村)民委员会、公安派出所、建设单位指派的代表和业主代表组成,成员人数应当为7人以上11人以下的单数,业主代表的人数不得少于总人数的二分之一。主任由镇人民政府(街道办事

处)指派的代表担任,镇人民政府(街道办事处)可确定1-2名业主代表担任副主任协助主任工作。《办法》还提出,已经成立业主大会的,建设单位不再指派人员参加。

据《办法》相关规定,物业管理委员会的组建程序包含了:发起组建申请、启动组建准备、发布组建公告、推荐业主代表、确定业主代表、公示成员名单、发布成立公告、资料立卷归档、刻制专用印章九大步骤。在组建申请方面,由专有部分面积占比百分之十以上的业主且人数占比百分之十以上的业主向物业所在地镇人民政府(街道办事处)提出书面申请或通过成都市智慧物业综合服务管理平台(以下简称“智慧物业平台”)发起申请。

物业管理委员会如何规范履职和开展工作?《办法》对此也有介绍:物业管理委员会会议分为定期会议和临时会议,定期会议原则上结合“五方联动”协调议事机制每月召开一次,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。未经镇人民政府(街道办事处)同意,其他成员不得召集和主持物业管理委员会会议。会议应当有过半数成员出席,且不得委托他人参加会议。候补委员可以列席

物业管理委员会会议,但不具有表决权。物业管理委员会履行其职责作出的决定,应当同时符合下列条件:一是不得违反法律、法规;二是不得擅自对需要业主共同决定的事项作出决定;三是经全体成员过半数同意并签字确认,方能生效。

除此之外,物业管理委员会依法依规履行业主委员会相应职责,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,并明确了四种不同情形下物业管理委员会分别履行的主要职责,如组织业主监督前期物业服务合同的履行,监督临时管理规约的执行,调解物业管理服务纠纷等,按规定组织业主成立业主大会、选举产生业主委员会,并临时代为履行业主委员会的职责,等等。

按照《办法》,物业管理委员会的任期一般不超过2年。物业管理委员会任期届满时,未能成立业主大会、选举产生新一届业主委员会的,由镇人民政府(街道办事处)按照本《办法》规定重新组建物业管理委员会。

业内人士指出,《办法》的出台是对超大城市精细化治理的积极探索,通过物业管理委员会补齐自治短板,推动物业管理从“被动应对”转向“主动预防”。短期看,有助于化解存量矛盾;长期看,将为物业行业向规范化、市场化发展奠定制度基础。

