附件7

**龙华区城中村小区物业管理大会和理事会指导规则**

# 总则

**第一条** 为规范龙华区城中村小区物业管理活动，逐步建立城中村小区物业管理事务的长效管理机制，在不改变龙华区城中村小区物权现状的前提下，根据《中华人民共和国物权法》、《深圳经济特区物业管理条例》及其实施若干规定等法律法规以及深圳市政府相关政策文件规定，结合龙华区实际情况，制定本规则。

**第二条** 本规则适用于龙华区城中村小区物业管理大会和理事会。

前款所述小区在本规则中统称为城中村小区（以下简称“小区”）。

**第三条** 龙华区城中村小区物业管理实行自我管理、内部协商、政府监管相结合的原则。

物业管理应当遵守法律、法规规定，不得损害公共利益和他人合法权益。

**第四条** 本规则所称房主的身份由筹备组通过以下两种方式认定：

(一)持有《用地规划许可证》、《工程规划许可证》、《施工许可证》和《选址意见书》等“三证一书”的建房人；

（二）经社区工作站、股份合作公司认定的其他房主。

**第五条** 本规则所称城中村小区物业管理大会（以下简称“物业管理大会”），是由同一个物业管理区域内的房主或房主授权人组成的决定物业管理区域内物业管理相关重要事项的决策机构。

**第六条** 本规则所称城中村小区物业管理理事会（以下简称“理事会”），是指参与小区物业管理重大事项讨论，收集并反映居民意见和建议，监督和协助物业管理服务的执行机构。

**第七条** 龙华区住房和建设局是区物业管理行政主管部门，负责全面统筹指导区的城中村小区物业管理大会和理事会工作。

街道办事处在区物业管理主管部门指导下，负责组织、协调成立物业管理大会和理事会的工作，指导、监督物业管理大会和理事会的日常活动。

社区工作站在街道办事处指导下，负责开展所在地的城中村小区物业管理大会和理事会工作。

股份合作公司应当支持和协助开展城中村小区物业管理大会和理事会工作。

# 第二章 筹备组

**第八条** 小区所在地的股份合作公司或房主有强烈意愿成立物业管理大会和理事会的，由股份合作公司或小区20%以上的房主向社区工作站提出成立物业管理大会的书面申请。社区工作站应当在收到申请后90日内，在街道办事处指导和协调下，成立物业管理大会筹备组。

筹备组成立后，应当在30日内确定房主名单、房主或房主授权人的参会资格及其票数，并在小区显著位置公示不少于7日。单栋楼房有多个房主的，筹备组可以组织从该栋房主中推选代表参加物业管理大会，并将代表名单在该栋楼显著位置公示不少于7日。

**第九条** 筹备组由5-7名成员组成，由社区工作站工作人员担任组长，可由股份合作公司工作人员担任副组长，其他成员由房主代表和一名物业服务企业代表组成，房主代表由社区工作站从报名的房主中选择。小区未引进物业服务企业的，筹备组其他成员由房主代表组成。

**第十条** 筹备组的职责：

(一)在社区工作站指导下，根据小区实际情况，确定房主身份、房主或房主授权人的参会资格及其票数；

(二)起草管理规约（草案）、物业管理大会议事规则(草案)、理事会议事规则（草案），提交物业管理大会表决；

(三)负责成立物业管理大会的前期准备工作，确定物业管理大会会议的时间、地点、形式和内容，组织选举理事会理事、候补理事。

**第十一条** 成立理事会后筹备组即自动解散。筹备组成立6个月仍无法召开物业管理大会并选举产生理事会的，社区工作站可以解散筹备组。

# 第三章 物业管理大会

**第十二条** 一个物业管理区域成立一个物业管理大会。物业管理大会通过物业管理大会会议和理事会行使职权。

**第十三条** 物业管理大会的职责：

（一）制定、修订小区管理规约、物业管理大会议事规则和理事会议事规则；

（二）选举、罢免理事会理事；

（三）决定选聘或者续聘、解聘物业服务企业，审议、批准物业服务合同；

（四）授权理事会与物业管理大会选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同；

（五）监督理事会、物业服务企业的工作；

（六）决定物业管理区域内小区公共配套设施维护资金的筹集和使用；

（七）决定是否给予理事会理事津贴，津贴最高不超过本市最低工资标准；

（八）决定物业管理的其他重大事项。

**第十四条** 物业管理大会会议分为定期会议和临时会议。

物业管理大会定期会议应当按照物业管理大会议事规则的规定由理事会组织召开。

有下列情况之一的，理事会应当及时组织召开物业管理大会临时会议：

（一）占小区总票数20%以上房主或房主授权人提议；

（二）发生重大紧急事件需要及时处理；

（三）过半数理事会理事认为有必要的情形；

（四）本规则和物业管理大会议事规则规定的其他情形。

房主或房主授权人提议召集物业管理大会会议的，理事会应当核实提议人的房主或房主授权人身份。

**第十五条** 理事会不按规定召集物业管理大会的，占小区总票数20%以上的房主或房主授权人可请求所在地社区工作站责令理事会限期召集；逾期仍未召集的，由社区工作站召集。

除社区工作站和理事会外，任何单位和个人不得召集物业管理大会会议。

**第十六条** 物业管理大会会议召集人应当于会议召开15日前将会议议题、时间、地点、方式以及表决事项等予以公告。

**第十七条** 应当有物业管理区域内票数过半数的房主或房主授权人参加，物业管理大会会议方为有效。

**第十八条** 物业管理大会会议表决采取记名投票的方式，并公开验票、计票。房主可以自行投票，也可以委托他人作为房主授权人投票。单栋多户房主集体推选的代表不能委托他人投票。委托他人投票的，一个房主只能委托一人，应当出具书面委托书，载明委托事项和委托票数。受委托人与会时，应当出示委托书以及委托人和本人身份证明，并不得有超出受托范围的行为。

**第十九条** 物业管理大会的与会方式包括参与现场会议、书面会议两种方式。现场会议形式要求房主或房主授权人在会议签到表签字确认；书面会议形式要求房主或房主授权人在表决票上或者选举票上签名。可单独或同时使用上述两种会议形式，但一名房主或房主授权人只能采取一种形式与会。

**第二十条** 采用书面征求意见形式表决的，应当将征求意见书送交每一位房主或房主授权人；无法送达的，应当在物业管理区域内公告。凡需投票表决的，表决意见应由房主或房主授权人本人签名。

**第二十一条** 物业管理大会作出决定，应当经票数占与会票数过半数的房主或房主授权人同意。

物业管理大会决定筹集和使用小区公共配套设施维护资金以及改造、重建小区公共配套设施设备的，应当经票数占与会票数三分之二以上的房主或房主授权人同意。物业部分共有部分的维修、更新、改造使用公共维修资金的，应当经票数占物业部分共有部分总票数三分之二以上的房主或房主授权人同意。

**第二十二条** 物业管理大会依法作出的决定，对本物业管理区域内全体房主具有约束力。理事会应当在三日内将物业管理大会会议纪要在小区显著位置公告。

# 第四章 理事会

**第二十三条** 理事会一般由5-17人单数的成员组成。由筹备组按实际情况设定理事会理事人数，候补理事人数按照理事人数的40%设置。

**第二十四条** 理事会理事、候补理事由物业管理大会从理事会候选人中选举产生。理事会理事长由理事会召开全体理事会议选举产生。

**第二十五条** 理事会候选人应热心公益事业，责任心强，具有较强的公信力和组织能力，同时具备以下的资格条件：

（一）本小区的房主；

（二）具有完全民事行为能力；

（三）按时交纳物业服务费用、停车费，按照物业管理大会决定缴纳小区公共配套设施维护资金；

（四）无司法机关或行政机关认定的违法违规记录。

（五）本人及其直系亲属未在为本物业管理区域提供物业服务的企业及其下属单位任职；

（六）身体条件能胜任履行职责；

（七）作出书面任职承诺。

**第二十六条** 理事会候选人由房主或房主授权人推荐或者由筹备组推荐。10名房主或房主授权人可联名推荐1-2名候选人，但同一名房主或房主授权人只能联名推荐一次。筹备组应当核查候选人的资格，并确定候选人名单。

**第二十七条** 理事会理事、候补理事从候选人中差额选举产生，差额比例不低于20%，且不得高于50%，被推荐的候选人差额比例高于50%的，由筹备组组织候选人投票确定符合前款规定人数的候选人。

**第二十八条** 理事会选举结果经社区工作站确认后，筹备组应当将结果在小区显著位置公示7日，并在公示期满后向街道办事处申请备案。房主或房主授权人对选举结果有异议的，可在公示期内向筹备组提出查询本人所投的票，查询结果与本人实际投票不一致的，可要求筹备组纠正。筹备组应当及时纠正，并将纠正结果在小区显著位置公示不少于7日。

**第二十九条** 理事会每届任期为3年，任期届满不得继续履行职责，理事会理事、候补理事可以连选连任。理事会任期届满前六个月，理事会应当组织换届选举，并报告物业所在地街道办事处和社区工作站。换届选举应当在任期届满前三个月完成。

理事会应当自选举产生之日起十五日内，将成立情况报社区工作站审核通过后，向街道办事处申请备案。

**第三十条** 理事会向公安机关申请刻制物业管理大会、理事会印章时应当提供街道办事处备案回执。理事会刻制印章后，应当在15日内报街道办事处备案。

理事会应当制定物业管理大会、理事会印章使用管理规定和档案管理规定，并建立活动档案供查询。理事会理事长对印章负有保管和依法、正当使用的责任。

**第三十一条** 理事会的职责：

（一）按物业管理大会议事规则召集物业管理大会会议，报告物业管理实施情况；

（二）执行物业管理大会的决定和决议；

（三）及时了解房主或房主授权人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同，监督管理规约的实施；

（四）支持和配合物业服务企业合法收取物业服务费和停车费；

（五）组织和监督小区公共配套设施维护资金的筹集和使用；

（六）调解房主之间因物业使用、维修和管理产生的纠纷；

（七）物业管理大会赋予的其他职责。

**第三十二条** 理事会理事、候补理事有下列行为，其任职资格自行终止：

（一）不符合本规则第二十四条任何一条任职资格的；

（二）以书面形式向理事会提出书面辞呈的。

**第三十三条** 经社区工作站核实理事会理事、候补理事存在下列情形之一的，理事会应当中止其任职资格，并提请下次物业管理大会审议决定：

（一）收受物业服务企业或者有利害关系房主提供的利益或者报酬；

（二）向为本物业管理区域提供服务的物业服务企业承揽、介绍相关业务或者推荐他人就业；

（三）收受可能妨碍公正履行职务的其他利益；

（四）拒不履行应尽职责或物业管理大会决议的；

（五）妨碍其他理事履行职责，阻扰房主或房主授权人行使正当权利的；

（六）不符合本规则第二十四条任何一条任职资格，仍不自动离职的。

物业管理大会无法通过或拒不通过终止理事、候补理事任职资格的，由街道办事处决定终止理事、候补理事任职资格。

**第三十四条** 理事会理事缺员，按选举得票顺序将候补理事递补为理事，全体候补理事递补为理事后，仍缺员超过40%的，应召开物业管理大会进行增补。

理事会应将理事会成员变更情况在小区显著位置公示不少于7日，并在15天内将理事会成员变更情况报社区工作站审核通过后，向街道办事处申请备案。

**第三十五条** 理事会有下列情形之一的，由街道办事处责令限期改正；逾期未改正的，由街道办事处决定予以解散，并将解散决定书在小区显著位置公示不少于7日：

（一）违反法律、法规规定，严重侵害房主或房主授权人合法权益；

（二）违反法律、法规规定，严重影响社区安定及社会公共秩序；

（三）不按规定履行理事会职责，情节严重的；

（四）物业管理大会决定解散理事会，理事会不自行解散的；

（五）街道办事处认为应解散理事会的其他情形。

街道办事处解散理事会后应当协调指导物业所在社区工作站组织召开物业管理大会重新选举成立新一届理事会。

**第三十六条** 理事会解散后，由物业所在社区居民委员会代行理事会职责直至新一届理事会成立。

理事会解散的，应当自解散之日起3日内将相关档案资料、印章及财物移交物业所在社区居民委员会。理事会换届的，应当向新一届理事会移交上述物资。

**第三十七条** 理事会就下列事项作出决定，应当经全体理事过半数签字同意：

（一）提请物业管理大会决定小区公共配套设施维护资金的筹集和使用；

（二）提请物业管理大会决定调整物业服务费；

（三）提请物业管理大会决定物业服务企业的选聘方式；

（四）提请物业管理大会批准物业服务合同；

（五）召集物业管理大会临时会议；

（六）中止理事、候补理事任职资格，以及按得票顺序将候补理事递补为理事；

（七）涉及小区其他物业管理事务的理事会会议决议。

**第三十八条** 物业管理大会、理事会作出的决定涉嫌违反法律、法规规定的，由物业所在地社区工作站负责调查。经调查核实，物业管理大会、理事会的决定确实违反法律、法规规定的，社区工作站应当责令其限期改正。物业管理大会、理事会逾期仍不改正的，社区工作站应当提请物业所在地街道办事处撤销物业管理大会、理事会的决定。

# 第五章 责任

**第三十九条** 物业服务企业及相关从业人员、理事会理事和候补理事、承担机电设备维修养护或清洁卫生等专项服务的专业机构等纳入市信用信息档案管理。在市物业管理信用信息库有不良信用记录的，由区住房和建设局给以警示。

# 第六章 附则

**第四十条** 各街道办事处可根据工作实际确定物业管理大会和理事会机构的名称，根据本规则制定符合小区实际情况的具体实施细则，报区住房和建设局备案后实施。

**第四十一条** 本规则解释权归龙华区住房和建设局。

**第四十二条** 本规则自发布之日起实施，试行三年。