

郑州市住房保障和房地产管理局文件

郑房〔2011〕165号

签发人：王万鹏

郑州市住宅小区业主代表协调委员会 指导意见

为了健全和完善住宅小区物业管理制度，充分发挥业主在物业管理活动中的主体作用，创新业主大会业主委员会成立前业主自我管理新模式，促进和谐社区建设，现结合我市实际，制定住宅小区业主代表协调委员会指导意见。

一、指导思想

以国务院《物业管理条例》、《郑州市物业管理条例》、住建部《业主大会和业主委员会指导规则》等法规制度为指导，以《郑州市物业管理纳入社区建设工作的意见》、《郑州市加强社区物业管理工作的实施意见》等政策要求为依据，坚持“社区主导、业主参与、自我管理、权责一致”的总体思路，积极拓宽业主自我管理渠道，搭建相关责任主体之间的沟通平台，实现住宅小区日

常管理有组织、自我服务有途径、协调议事有制度的社区物业管理新局面，推动社区物业管理健康有序发展，逐步实现全市住宅小区业主委员会全覆盖。

二、适用范围

全市城市建成区具备业主大会成立条件的住宅小区，应当成立业主大会筹备组，组织召开业主大会，选举产生业主委员会。没有召开业主大会选举产生业主委员会的住宅小区，应当成立业主代表协调委员会。

三、实施原则

业主代表协调委员会成立、运行和管理应当坚持以下原则：

(一) 社区主导原则。业主代表协调委员会工作列入社区物业管理范围，接受社区领导。

(二) 业主参与原则。全体业主应当积极参与小区管理活动，履行自我管理、自我服务责任，共同协商处理小区事务。

(三) 过渡建设原则。业主代表协调委员会是住宅小区具有过渡性质的组织，经过培育且条件成熟的，应当召开业主大会，选举产生业主委员会。

四、成员条件

业主代表协调委员会主任由社区工作人员兼任，其他成员应当是本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，身体健康。

(二) 遵纪守法。

(三) 模范履行业主义务，按时足额交纳物业服务费、维修

资金等有关费用。

(四) 热心公益事业，责任心强，公道正派。

(五) 具有必要的工作时间和一定的组织协调能力。

(六) 与本物业管理区域的物业服务单位无利害关系。

五、成立程序

(一) 社区在物业管理区域内发布成立业主代表协调委员会的公告，公布业主代表协调委员会成立办法、报名条件，公告时间为3日。

(二) 业主代表协调委员会可以采取业主自荐、单元(楼栋)推选、社区提名等方式产生。

(三) 社区确定业主代表协调委员会成员名单，进行成员分工，并在物业管理区域内公告3日。

(四) 业主代表协调委员会成立后，要在3日内向辖区街道办事处(乡、镇)、房地产管理部门作告知性备案。

六、工作职责

业主代表协调委员会应当履行下列职责：

(一) 宣传国家物业管理法律法规和政策。

(二) 召开业主会议，反馈小区物业管理有关情况。

(三) 召开业主代表协调委员会会议，处理小区日常工作。

(四) 协调小区管理中出现的问题，调解物业管理纠纷。

(五) 及时了解业主的意见和建议，监督和协助物业服务企业(单位)履行物业服务合同。

(六) 监督业主管理制度的落实。

- (七) 督促业主交纳物业服务费及其他相关费用。
- (八) 组织业主代表协调委员会成员的增补和调整。
- (九) 组织专项维修资金的归集、续筹和使用。
- (十) 协助完成社区物业管理的其他相关工作。

七、工作要求

(一) 业主代表协调委员会由 3-11 人单数组成，具体人数由社区根据物业管理区域的规模确定。

(二) 根据业主代表协调委员会工作情况和实际需要，社区每年可对其成员进行一次调整。

(三) 业主代表协调委员会出现缺额或成员不适合继续留任的，经街道办事处（乡、镇）同意，社区应当及时组织增补和调整。

(四) 业主代表协调委员会不得代行全体业主决定重大事项，不得违背多数业主意愿开展活动，其成员不得利用职权谋取私利。

(五) 业主代表协调委员会公告或公示小区事务，必须经业主代表协调委员会会议讨论、多数成员同意后加盖社区公章方可生效。

(六) 业主代表协调委员会在广泛征求业主意见基础上，可以制定业主代表协调委员会议事办法、业主管理规约。

(七) 业主代表协调委员会应当公布联系电话，接受业主咨询投诉。

(八) 业主大会、业主委员会在区、管委会房地产管理部门

和街道办事处（乡、镇）备案之日，业主代表协调委员会活动终止并自行解散。

八、保障措施

（一）各区政府、管委会要加强业主代表协调委员会工作的领导，依据本意见制定具体计划方案，强化培训考核，进行区域认定，认真组织实施，确保住宅小区业主代表协调委员会组建工作落实到位，并逐步纳入正常工作范畴。

（二）各区、管委会要给予业主代表协调委员会必要的经费支持，市、区对工作成绩突出的业主代表协调委员会及其成员给予一定奖励。

（三）成立业主代表协调委员会是住宅小区管理的过渡性措施，各级要加强对业主代表协调委员会的扶持和培养，促使完善和成熟，为尽快成立业主大会、业主委员会创造条件。

县（市）、上街区参照本意见执行。



二〇一一年十二月五日