附件1

《关于进一步规范实施住宅小区物业管理

委员会制度的指导意见（征求意见稿）》

起草说明

为进一步贯彻落实《宁波市住宅小区物业管理条例》（以下简称“条例”），加强物业管理委员会（以下简称“物管会”）建设，规范物管会的组建和运行，我局起草了《关于进一步规范实施住宅小区物业管理委员会制度的指导意见（征求意见稿）》。

1. 背景目的

进一步规范实施物管会制度是贯彻落实《宁波市住宅小区物业管理条例》的一项重大制度创新。物管会作为一种业主自治组织，可填补因业主委员会缺位造成的业主自我管理空白，对破解社区物业管理难题、提高业主自我管理能力、促进现代社区建设具有重要意义。

二、主要内容

（一）物管会性质和组建情形。明确物管会是由镇（乡）人民政府、街道办事处组建的，当发生未选举产生业主委员会或业主委员会不履职、怠于履职等情形时，及时组建物管会。

（二）物管会组成和任期。明确物管会成员由业主代表和镇（乡）人民政府、街道办事处、社区（村）党组织、居委（村）会等单位的代表，共五人以上单数组成，其中业主代表不少于二分之一，单位代表可在本辖区内若干个物管会兼任。物管会在履职期间选举产生新一届业主委员会的，经镇（乡）人民政府、街道办事处同意，物管会解散。

（三）组建程序和职责。明确物管会组建基本程序、职责分工、印章管理、工作移交、决策程序、账户管理等内容。业主代表由社区（村）党组织、居（村）民委员会在征得业主本人同意后推荐产生，单位代表由派出单位指定，物管会主任由镇（乡）人民政府、街道办事处或社区（村）党组织、居（村）民委员会的代表担任，副主任由物管会会议推选产生。物管会要贯彻集体决策制度，制定阶段性工作计划，切实履行相关职责，按规定开设账户并做好印章刻制管理等工作。

（四）组织领导和监督保障。各地加强对物管会工作的组织领导，落实物管会应建尽建。物管会运作经费在业主共有收益中支出，小区没有共有收益的，运作经费由镇（乡）人民政府、街道办事处协调解决。