

上海市浦东新区人民政府塘桥街道办事处

浦塘办〔2021〕42号

塘桥街道关于居民区成立业主委员会监督和 调解工作小组的实施方案

(试行)

为加强街道和业主对业主大会、业主委员会的指导和监督，推动业主委员会规范化运作，健全以居民区党组织为领导核心，居民委员会为指导，业主为主体，物业服务企业等经常性参与的治理架构，把社区打造成和谐有序、规范运作的“美丽家园”。

一、设置依据

根据《上海市住宅物业管理规定》相关要求，街道办事处负责指导和监督业主委员会的日常运作。塘桥街道办事处授权辖区内各居民区党组织以小区为单位成立“业主委员会监督和调解工作小组”，依法对辖区内各业主委员会的日常工作和履职情况进行监督，依法调解本地区业主、业主委员会、物业服务企业之间的矛盾。

二、机构设置

业主委员会监督和调解工作小组（以下简称“工作小组”）接受街道办事处的领导，工作小组日常运作受居民区党组织领

导，相关保障由各居民委员会予以落实，相关业务由城建中心（房管办事处）指导。

（一）人员组成

各小区工作小组，设组长 1 名，由街道办事处指派成员担任；副组长 2 名，由业主代表担任，小组成员若干名由部分楼组长、居务监督委员会成员和相关性业主代表担任，原则上工作小组人数不多于 20 名。工作小组名单由居民区党组织推荐与自荐报名相结合等方式，并报街道办事处确认在小区内公告，实行任期制，任期与业委会同步，任期内涉及调整的，由居民区党组织提出报街道办事处审核。

（二）回避原则

（1）业主委员会成员及其配偶、同住人不得担任工作小组成员。

（2）本人及其配偶、同住人在本物业管理区域服务的物业企业任职的不得担任工作小组成员。

三、工作职责

（一）督促业主委员会建立健全和落实各项制度：日常会议制度、定期接待制度、印章管理制度、资料管理制度、信息公开制度、业务学习制度、书面承诺制度、矛盾协调制度等管理制度。

（二）列席参加业主委员会各项会议，监督业主委员会决策事项的公告与执行情况。但不参与相关会议决策，并将相关内容定期报街道办事处。

（三）监督业主委员会落实信息公开制度，主动、及时公开小区内物业管理及重要事项的资料。

(四) 监督业主委员会做好业主大会会议、业主委员会会议、物业服务合同以及共用部分经营合同的协商签订活动以及物业管理中各项重要事项的记录,并落实资料管理制度。

(五) 加强对业主大会、业主委员会会议讨论决定的物业管理重大事项进行全程监督,参与投票监督。

(六) 协调处理业主、业主委员会、物业服务企业之间的矛盾和纠纷,重大矛盾上报街道。

(七) 督促业主委员会开展换届审计或年度审计工作,监督业主委员会将审计报告在物业管理区域内显著位置公告。

(八) 督促业主委员会和物业公司每季度次月10日前将该季度公共收益按约定用途划入业主大会账户情况在小区公告。

(九) 将相关制度落实与执行情况报告街道办事处,视情况决定是否在小区公告,对不及时上报街道,出具工作提示函。

四、运行机制

(一) 工作例会制度。

工作小组一般每季度召开一次工作例会,研究分析工作监督情况,必要时可由工作小组组长提议召开。

(二) 成员轮值制度

列席业主大会和业主委员会会议,对参加会议的小组成员按照轮值和相关性的原则,合理确定人员列席。会议一般由2-3人列席会议,组长或副组长1名、轮值和相关性成员各1名。

(三) 工作报告制度

工作小组每季度向居民区两委班子报告监督工作情况;每年度向业主代表会议报告履行职责情况。如遇重大事项由工作小组发监督函,同时书面报告街道办事处。

（四）成员退出机制

工作小组成员与街道办事处签订承诺书，如有违背承诺、违反法律法规规定以及违规干预业委会决策等情况，取消其工作小组成员的资格。

五、附则

本方案自 2022 年 1 月 1 日起施行，试行期为一年。

本方案由塘桥街道办事处负责解释。

上海市浦东新区人民政府塘桥街道办事处

2021 年 12 月 8 日

上海市浦东新区塘桥街道党政办公室

2021 年 12 月 9 日印发
