

宜昌市住房和城乡建设局

宜昌市民政局

关于明确社区居民委员会代行住宅小区 业主委员会职责的通知

各有关单位：

为深入运用共同缔造理念，完善社区多元共治体系，加强街道办事处（乡镇人民政府）、社区居民委员会对住宅物业管理区域（以下简称住宅小区）物业服务活动的指导管理，维护业主的合法权益，根据《业主大会和业主委员会指导规则》的规定，结合我市实际，现就社区居民委员会代行住宅小区业主委员会职责有关事宜通知如下：

一、住宅小区符合下列情形之一的，街道办事处（乡镇人民政府）应当书面指定辖区社区居民委员会代行业主委员会职责，并在住宅小区内予以公告：

1. 已召开首次业主大会会议并审议通过《管理规约》《业主

大会议事规则》但未能选举产生业主委员会的；

2.业主委员会任期届满已开展换届工作，但未选举产生新一届业主委员会的；

3.业主委员会因委员不足半数而不能正常履行职责的。

二、社区居民委员会代行业主委员会职责的，应当履行下列义务：

1.组织召开业主大会；

2.执行业主大会的决定和决议；

3.根据业主大会的决定，代表业主与业主大会选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同；

4.协调处理物业服务活动中的相关问题，调解因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

5.组织、监督住宅专项维修资金筹集和使用；

6.管理业主共有资金、印章，并定期公布相关收益及支出情况。

三、社区居民委员会代行业主委员会职责过程中，发布与代行职责相关的通知、公告等，应当加盖社区居民委员会的印章，与他人订立合同时，合同文本上应当加盖业主大会的印章。

四、社区居民委员会代行业主委员会职责期间，物业服务企业临时退出，尚未选聘出新物业服务企业的，社区居民委员会可以从县（市、区）住房和城乡建设部门设立的应急物业服务企业库中，

选取一家物业服务企业提供应急服务，应急物业服务的内容、标准、收费标准参照原物业服务合同执行。

五、社区居民委员会代行业主委员会职责期间，住宅小区依法选举产生业主委员会的，社区居民委员会终止代行业主委员会职责。社区居民委员会代行业主委员会职责满2年，仍存在需要代情形的，由街道办事处重新书面指定代行。

六、社区居民委员会终止代行业主委员会职责，应当在街道办事处（乡镇人民政府）的指导监督下完成清算、移交工作，并自终止之日起15日内，向街道办事处（乡镇人民政府）就代行工作情况提交书面报告。

本通知自印发之日起施行。

宜昌市住房和城乡建设局



宜昌市民政局

2023年11月23日



