附件2

绥芬河市楼宇小区自治管理办法

为创新弃管楼管理模式，坚持“以市场化运营、标准化物业公司进驻为主，居民自治为辅”的整体思路，推进弃管楼有效治理，针对部分基础条件较好、居民自治意愿强烈的弃管楼，可采取居民自治管理模式，特制定本办法。

一、小区自治管理主体

本楼栋、楼院房屋的所有权人或常住人（常住户为居住本小区半年及以上的住户）。

二、组织机制及工作职责

**（一）组织机制**

1.小区自治管理，成立小区自治管理委员会，委员人数视小区规模确定，一般3-7人，为单数，有充足时间服务小区建设管理。

2.小区居民公示表决确定本小区是否自治管理和小区自治管理委员会人选，缺一不可。

3.自治管理为公益性，不得以营利为目的。

**（二）小区自治管理委员会工作职责**

1.按照“一事一议、一事一费”的原则进行相关费用的收取，每季度公示经费使用情况。

2.自治管理委员会不得泄露在自治管理或服务中获取的业主信息。

3.负责本小区常规服务、卫生保洁、小区（单元）封闭、维护维修、楼道乱贴乱画的清理和粉刷、日常巡视巡查。

4.每年春秋两季对小区上下水道、电路等内部基础设施及公共设施进行检查、维护、维修。

5.对违法建设、违规出租房屋、私拉电线、占用消防通道等行为进行劝阻、制止；发现有安全风险隐患的，及时设置警示标志，采取措施排除隐患或者向相关单位报告。

6.定期听取业主的意见和建议，接受业主监督，改进和完善自治管理和服务。对业主违反临时管理规约、管理规约的行为进行及时的劝阻、制止。

7.配合社区开展小区治理的各类宣传志愿服务工作，通过线上线下的宣传方式，如微信群、公众号、入户走访、张贴展报、通知等方式引导居民遵法、守法，构建和谐小区。

8.完成市镇、社区交办的其他工作。

1. 小区自治管理流程

1.自治意愿较高的小区，由社区或业主委员会召开业主大会或逐户征求小区居民意见，经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意后，同时推荐自治管理委员会候选人。

2.社区组织对小区自治管理委员会候选人进行资格审查，经社区党组织、派出所、法院审核，无不良信用记录和违法犯罪的，正式列为小区自治管理委员会候选人。

3.社区或业主委员会组织小区征求意见情况和小区自治管理委员会候选人公示，公示期为5天。公示期内，社区或业主委员会组织召开业主大会表决，或逐户走访进行表决，需经2/3以上居民同意。

4.组建小区自治管理委员会，小区自治管理委员会委员需签署《小区自治管理履职承诺书》，小区自治管理委员会主任与社区签订《小区自治管理接收书》，正式履职，并报市物业服务中心和两镇社区备案。

5.小区自治管理委员会要自觉接受市物业服务中心和两镇社区的监督管理。

6.两镇、社区协调自治小区与市场化物业公司签订服务协议，提供菜单式服务，如清掏、公共区域保洁、公共设施维护等服务。

四、小区自治管理监督考核

市住建局、两镇为小区自治管理的监督主体。市物业服务中心和两镇社区需对小区自治管理情况进行监督考核，按季度进行考核，每年年底组织对各小区自治管理情况进行评定，考核结果不合格的、达不到自治管理标准的，经市小区综合治理工作领导小组审核，退出自治管理小区清单。