附件5

××县（市、区）××乡镇（街道）××小区

业主服务中心章程范本

（说 明）

　　一、此文本旨在为小区业主服务中心登记民办非企业单位（法人）制定章程提供范例。

　　二、小区业主服务中心制定的章程，应当包括章程范式中所列全部条款，可以根据实际情况作适当补充。

　　三、〔 〕内文字为制定要求。

第一章 总 则

　　第一条 本单位的名称是“××县（市、区）××乡镇（街道）××小区业主服务中心”。

　　〔市辖区前还应加设区市区划名，名称应当符合《民办非企业单位登记管理暂行条例》和民政部《民办非企业单位名称管理暂行规定》的规定〕

　　第二条 本单位的性质是××。

　　〔必须载明：主要利用非国有资产、自愿举办、从事非营利性社会服务活动的社会组织〕

　　第三条 本单位的宗旨是遵守宪法、法律、法规和国家政策，践行社会主义核心价值观，遵守社会道德风尚。（单位设立的目的〕

第四条 本单位坚持中国共产党的全面领导，根据中国共产党章程的规定，建立中国共产党的组织，开展党的活动，为党组织的活动提供必要条件。

本单位的登记管理机关是县级民政部门,党建工作机构是乡镇（街道）党（工）委，业务主管单位是县级住建部门。本单位接受业务主管单位和登记管理机关的业务指导和监督管理。

第五条 本单位的住所地是××。

　　〔如：××省（自治区、直辖市）××市（区、县）〕

　　第六条 本章程中的各项条款与法律、法规、规章不符的，以法律、法规、规章的规定为准。

第二章 举办者、开办资金和业务范围

　　第七条 本单位的举办者是由小区业主委员会委托的×××、×××。

　　举办者享有下列权利：

（一）了解本单位经营状况和财务状况;

（二）推荐理事（以下简称理事）和监事;

（三）有权查阅理事会（以下简称理事会）会议记录和本单位财务会计报告;

……

第八条 本单位开办资金：××元;出资者：××小区业主委员会，金额：××元。

　　〔开办资金应符合有关法律法规的规定;如为多个出资人，应分别载明每位出资人的出资金额〕

　　第九条 本单位的业务范围：

　　（一）在村社（小区）党组织领导下，宣传物业管理的法律法规和政策，调解小区物业服务矛盾纠纷。 （二）组织开展业主大会依法授权的小区管理、服务和非营利性生产经营等活动。 （三）协助业主委员会依法依规提议召开业主大会临时会议，就业主共同决定事项提出意见。 （四）协助业主委员会制定和贯彻本小区《业主大会议事规则》《管理规约》以及财务管理、印章管理等制度。 （五）协助业主委员会监督物业服务，督促业主及时足额交纳物业费及相关费用。 不得未经委托单独对外以业主大会或业主委员会名义开展活动；属于法律、法规、规章规定须经批准的事项，依法经批准后方可开展。

第三章 组织管理制度

　　第十条 本单位设理事会，其成员为××人。理事会是本单位的决策机构。理事长由小区业主委员会主任担任，副理事长由小区业主委员会副主任担任，理事由小区业主委员会委员以及部分业主代表担任，理事每届任期与业主委员会委员任期相同。理事长不再担任小区业主委员会主任、副理事长不再担任小区业主委员会副主任、理事不再担任小区业主委员会委员和业主代表，视为自动辞去在本单位相应职务。

　　〔理事会成员为3-25人，任期届满，连选可以连任〕

　　第十一条 理事会行使下列事项的决定权：

　　（一）修改章程;

　　（二）业务活动计划;

　　（三）年度财务预算、决算方案;

　　（四）增加开办资金的方案;

　　（五）本单位的分立、合并或终止;

　　（六）聘任或者解聘本单位主任和其提名聘任或者解聘的本单位副主任及财务负责人;

　　（七）罢免、增补理事;

　　（八）内部机构的设置;

　　（九）制定内部管理制度;

　　（十）从业人员的工资报酬;

……

第十二条 理事会每年召开××次会议〔至少两次〕。有下列情形之一,应当召开理事会会议：

　　（一）理事长认为必要时;

　　（二）1/3以上理事联名提议时。

　　第十三条 理事会设理事长1名，副理事长1-2名。

　　第十四条 副理事长协助理事长工作，理事长不能行使职权时，由理事长指定的副理事长代其行使职权。

　　第十五条 召开理事会会议，应于会议召开10日前将会议的时间、地点、内容等一并通知全体理事。理事因故不能出席，可以书面委托其他理事代为出席理事会，委托书必须载明授权范围。

　　第十六条 理事会会议应由1/2以上的理事出席方可举行。理事会会议实行1人1票制。理事会作出决议,必须经全体理事的过半数通过。

　　下列重要事项的决议，须经全体理事的2/3以上通过方为有效：

　　（一）章程的修改;

　　（二）本单位的分立、合并或终止;

　　……

　　第十七条 理事会会议应当制作会议记录。形成决议的，应当当场制作会议纪要，并由出席会议的理事审阅、签名。理事会决议违反法律、法规或章程规定，致使本单位遭受损失的，参与决议的理事应当承担责任。但经证明在表决时反对并记载于会议记录的，该理事可免除责任。

　　理事会记录由理事长指定的人员存档保管。

　　第十八条 理事长行使下列职权：

　　（一）召集和主持理事会会议;

　　（二）检查理事会决议的实施情况;

　　（三）法律、法规和本单位章程规定的其他职权。

　　第十九条 本单位主任对理事会负责，并行使下列职权：

　　（一）主持单位的日常工作，组织实施理事会的决议;

　　（二）组织实施单位年度业务活动计划;

　　（三）拟订单位内部机构设置的方案;

　　（四）拟订内部管理制度;

　　（五）提请聘任或解聘本单位副职和财务负责人;

　　（六）聘任或解聘内设机构负责人;

　　……

　　本单位主任列席理事会会议。

　　第二十条 本单位设立监事会，其成员为××人。

　　监事任期与理事任期相同，任期届满，连选可以连任。

　　〔监事会成员不得少于3人，并推选1名召集人。〕

第二十一条 监事在举办者（包括出资者）、小区业主代表或有关单位推荐的人员中产生或更换。

本单位理事、主任及财务负责人，不得兼任监事。

　　第二十二条 监事会行使下列职权：

　　（一）检查本单位财务;

　　（二）对本单位理事、主任违反法律、法规或章程的行为进行监督;

　　（三）当本单位理事、主任的行为损害本单位的利益时，要求其予以纠正;

　　……

　　监事列席理事会会议。

　　第二十三条 监事会会议实行1人1票制。监事会决议须经全体监事过半数表决通过，方为有效。

第四章 法定代表人

第二十四条 本单位的法定代表人一般为理事长，因特殊情况，经理事会表决同意，报业务主管单位审核同意并经登记管理机关批准后，可以由副理事长担任法定代表人。

法定代表人离职、辞职时，依法开展法人代表离任审计，原法定代表人不配合的，由属地乡镇（街道）指定一名理事会成员提出申请，经住建部门和属地乡镇（街道）同意后，报民政部门办理变更登记程序。

第二十五条 有下列情形之一的，不得担任本单位的法定代表人:

（一）无民事行为能力或者限制民事行为能力的;

（二）正在被执行刑罚或者正在被执行刑事强制措施的;

（三）正在被公安机关或者国家安全机关通缉的;

（四）因犯罪被判处刑罚，执行期满未逾3年，或者因犯罪被判处剥夺政治权利，执行期满未逾5年的;

（五）担任因违法被撤销登记的民办非企业单位的法定代表人，自该单位被撤销登记之日起未逾3年的;

（六）非中国内地居民的;

（七）法律、法规规定不得担任法定代表人的其他情形。

第五章 资产管理、使用原则及劳动用工制度

　　第二十六条 本单位经费来源：

　　（一）开办资金;

　　（二）政府资助;

　　（三）在业务范围内开展服务活动的收入;

　　（四）利息;

　　（五）捐赠;

（六）其他合法收入。

投入人对投入该组织的财产不保留或者享有任何财产权利。

第二十七条 经费必须用于章程规定的业务范围和事业的发展，盈余不得分红。

　　第二十八条 执行国家规定的会计制度，依法进行会计核算，建立健全内部会计监督制度，保证会计资料合法、真实、准确、完整。

接受税务、会计主管部门依法实施的税务监督和会计监督。

第二十九条 配备具有专业资格的会计人员。会计不得兼出纳。会计人员调动工作或离职时，必须与接管人员办清交接手续。

　　第三十条 本单位换届或更换法定代表人之前必须进行财务审计。

　　第三十一条 本单位按照《民办非企业单位登记管理暂行条例》的规定，自觉接受登记管理机关组织的年度检查。

第三十二条 本单位劳动用工、社会保险制度按国家法律、法规及国务院劳动保障行政部门的有关规定执行。

第六章 章程的修改

第三十三条 本章程的修改，须经理事会表决通过后15日内，报业务主管单位审查同意。经业务主管单位同意后，报登记管理机关核准。

第七章 终止和终止后资产处理

　　第三十四条 本单位有下列情形之一的，应当终止:

　　（一）完成章程规定宗旨的;

　　（二）无法按照章程规定的宗旨继续开展活动的;

　　（三）发生分立、合并的;

　　（四）自行解散的;

　　……

第三十五条 本单位终止，应当在理事会表决通过后15日内，报业务主管单位审查同意。

小区业主服务中心申请注销登记时，法定代表人不配合的，由属地乡镇（街道）指定一名理事会成员提出申请，经住建部门和属地乡镇（街道）同意后，报民政部门办理注销登记程序。

　　第三十六条 本单位办理注销登记前，应当在登记管理机关、业务主管单位和有关机关的指导下成立清算组织，清理债权债务，处理剩余财产，完成清算工作。

剩余财产，应当按照有关法律、法规的规定处理。该组织注销后的剩余财产用于公益性或者非营利性目，或者由登记管理机关采取转赠给与该组织性质、宗旨相同的组织等处置方式，并向社会公告。

清算期间，不进行清算以外的活动。

　　本单位应当自完成清算之日起15日内，向登记管理机关办理注销登记。

第三十七条 本单位自登记管理机关发出注销登记证明文件之日起，即为终止。

第八章 党组织建设

第三十八条 本单位按照党章规定，经上级党组织批准设立党组织。如暂不能单独建立党组织，支持社区（小区）党组织在本组织开展党的工作。

第三十九条 本单位党组织负责人，一般由本单位理事会成员以上负责人中的中共正式党员担任，如需要由其他同志担任的，报上级党组织批准。

第四十条 本单位为党组织开展活动、做好工作提供必要的场地、人员和经费支持，将党建工作经费纳入管理费用列支，支持党组织建设活动阵地。

第四十一条 本单位支持领导班子与党组织领导班子“双向进入、交叉任职”，党组织负责人参加或列席管理层有关会议、党组织开展有关活动邀请非党员的社会组织负责人参加。

第四十二条 本单位支持党组织对社会组织重要事项决策、重要业务活动、大额经费开支、接收大额捐赠、开展涉外活动等提出意见。

第九章 附 则

　　第四十三条 本章程经××××年××月××日理事会表决通过。

　　第四十四条 本章程的解释权属理事会。

第四十五条 本章程自登记管理机关核准之日起生效。