

天津市物业管理协会

天津市物业管理协会章程

(修改稿)

第一章 总 则

第一条 本协会的名称为“天津市物业管理协会”。英文名称：Tianjin Property Management Association，缩写：TJPMA。

第二条 本协会是由天津市物业服务企业、与物业管理服务相关的经济组织及从事物业管理工作的个人依法自主自愿组成的按照其章程开展活动的行业性、自律性、非营利性社会团体。

第三条 本协会的宗旨是坚持中国共产党的全面领导，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，遵守宪法、法律、法规和国家政策，践行社会主义核心价值观，遵守社会道德风尚并积极加强社会组织党的建设；坚持为会员服务，为行业改革发展服务；推进物业管理服务专业化、市场化、规范化；促进国内外同行业交流；维护物业服务企业合法权益，维护市场秩序和公平竞争，促进行业健康发展。

第四条 本团体接受社团登记管理机关天津市民政局的监督管理和行业管理部门天津市住房和城乡建设委员会的业务指导。

第五条 本协会的办公地址设在天津市和平区承德道 37 号。

第二章 加强党的建设

第六条 本团体按照《中国共产党章程》及有关规定建立党的组织或接受上级党组织天津市社会组织党委派遣党建工作指导员。

第七条 本协会党组织要充分发挥政治引领、先锋模范、监督管理和规范行为的主导作用，促进社会组织健康发展。

第八条 本协会党组织按照《中国共产党党章》和有关规定开展组织活动，按期进行换届选举。

第九条 本协会党组织要在本会的诚信自律、反腐倡廉建设中发挥积极作用。

第十条 本协会党组织必须严格执行和维护党的纪律，党员必须自觉接受党的纪律约束，接受上级党组织的考评。

第三章 业务范围

第十一条 本协会的业务范围

(一) 协助政府部门进行行业调查和立法调研，参与有关行业改革、发展政策决策的论证和听证，组织开展行业调查研究，向政府部门反映行业、会员诉求以及行业中的困难和问题。

(二) 倡导实施行业职业道德准则，大力推动行业诚信建设，建立完善行业自律性管理约束机制，维护公平竞争的市场秩序。

(三) 收集整理国内外行业信息，依照国家有关规定运营本协会的杂志、网站等宣传平台，发挥行业宣传阵地作用，维护行业社会形象。

(四) 根据行业发展和会员需要，为会员单位提供相关服务；规范会员行为，协调会员关系。

(五) 组织行业培训及再教育，为行业储备具有管理、技术、服务技能的专业人才，提高行业专业队伍素质，促进管理服务技能提升。

(六) 保持与国内外同行业社会团体、经济团体之间的友好往来与合作；组织、参加业内工作交流和学术研讨活动。

(七) 开展业内发展研究工作，制定、发布行业运营规范，推进先进科技成果在行业内的应用，促进行业管理创新。

第四章 会 员

第十二条 本协会由单位会员和个人会员组成。个人会员不超过会员总数的 10%。

第十三条 申请加入本协会的会员，应当符合下列条件：

(一) 拥护本协会的章程；

(二) 有加入本协会的意愿；

(三) 在天津从事物业管理服务的企业以及与物业管理服务相关的其他经济组织、企事业单位和地方社会团体、有关行业组织，须诚信经营，社会信用记录良好；

(四) 物业服务企业需具备一定的企业实力：

1. 物业管理专业人员以及工程、监控、消控、电梯、财务等相关专业类的专职管理和技术人员不少于 10 人。其中，具有中级以上职称的人员不少于 5 人。

2. 物业管理专业人员应持有物业行业相关职业资格证书；

3. 有已在属地物业管理行政主管部门备案的物业管理项目；

4. 建立并严格执行服务收费以及服务质量等企业管理制度和标准。

(五) 热心物业管理事业和社会组织事业，并有一定社会实践经验，在业内具有一定影响力和知名度的职业经理人、专家、学者、社会知名人士或有关机构负责人；

(六) 企业法人无违法违纪处罚记录。

第十四条 会员入会程序：

(一) 提交入会申请书；

(二) 经理事会讨论通过；

(三) 按会费标准交纳会费，并签署《天津市物业服务行业自律公约（试行）》；

(四) 由理事会授权秘书处颁发会员证。

第十五条 会员享有下列权利：

- （一）本协会的选举权、被选举权和表决权；
- （二）参加本协会的活动；
- （三）获得本协会服务的优先权；
- （四）对本协会工作的批评建议权和监督权；
- （五）入会自愿、退会自由。

第十六条 会员应履行下列义务：

- （一）遵守本协会章程；
- （二）执行本协会决议；
- （三）维护本协会合法权益；
- （四）完成本协会交办的工作；
- （五）按规定交纳会费；
- （六）向本协会反映情况，提供有关信息资料。

第十七条 会员退会应书面通知协会秘书处，交回会员证并予以注销。会员如果一年不交纳会费或不参加本协会活动的，经理事会确认，视为自动退会，取消其会员资格。会员如有严重违反本章程及行规行约的行为，经理事会表决通过，按照《天津市物业管理协会会员管理办法》予以降级直至除名。

第十八条 会员退会、自动丧失会员资格或被除名后，其在本团体相应的职务、权利、义务自行终止。

第五章 组织机构和负责人产生、罢免

第十九条 本协会的最高权力机构是会员大会，会员大会的职权是：

- (一) 制定和修改章程；
- (二) 选举和罢免理事、监事；
- (三) 审议理事会的工作报告和财务报告；
- (四) 审议监事会的工作报告；
- (五) 制定并通过会费收取标准；
- (六) 决定终止事宜；
- (七) 决定其他重大事宜。

第二十条 会员大会须有 2/3 以上的会员出席方能召开，其决议须经到会会员半数以上表决通过方能生效。

第二十一条 会员大会每届 5 年。每年至少召开 1 次。因特殊情况需提前或延期换届的，须由理事会表决通过，经社团登记管理机关批准同意。但延期换届最长不超过 1 年。

第二十二条 理事会是会员大会的执行机构，在闭会期间领导本协会开展日常工作，对会员大会负责。

第二十三条 理事会的职权是：

- (一) 执行会员大会的决议；
- (二) 选举和罢免常务理事、负责人；
- (三) 筹备召开会员大会；
- (四) 向会员大会报告工作和财务状况；
- (五) 决定会员的吸收和除名；
- (六) 决定办事机构、分支机构、代表机构和实体机构的设

立、变更和终止；

（七）决定副秘书长、各机构主要负责人的聘任；

（八）领导本协会各机构开展工作；

（九）制定财务管理、印章管理、档案管理等内部管理制度；

（十）决定其他重大事项。

第二十四条 理事会须有 2/3 以上理事出席方能召开，其决议须经到会理事 2/3 以上表决通过方能生效。理事因故不能到会的，可书面委托他人代为参加会议并行使表决权。

第二十五条 理事会每年至少召开一次会议。

第二十六条 本协会设立常务理事会。常务理事会由理事会选举产生，常务理事人数不超过理事人数的 1/3。在理事会闭会期间行使第二十五条第一、三、六、七、八项的职权，对理事会负责。

第二十七条 常务理事会须有 2/3 以上常务理事出席方能召开，其决议须经到会常务理事 2/3 以上表决通过方能生效。常务理事因故不能到会的，可书面委托他人代为参加会议并行使表决权。

第二十八条 常务理事会至少半年召开一次会议。

第二十九条 本协会设立物业管理行业专家委员会、行业发展研究委员会、行业标准委员会、设施设备专业委员会、法律咨询委员会、宣传工作委员会、职业经理人委员会、行业自律委员会八个分支机构。

第三十条 各专业委员会结合自身专业特长，围绕物业服务

行业行政主管部门的要求和行业发展的需要，为解决行业及企业发展提供指导和帮助。

第三十一条 本协会负责人为会长、副会长、秘书长。负责人从常务理事中选举产生，必须具备下列条件：

- （一）坚持党的路线、方针、政策，政治素质好；
- （二）在本协会业务领域内有较大影响；
- （三）任职年龄不超过 70 周岁，秘书长为专职；
- （四）身体健康，能坚持正常工作；
- （五）未受过剥夺政治权利的刑事处罚；
- （六）具有完全民事行为能力；
- （七）需为协会本市会员单位出任人。

第三十二条 本协会负责人任期与理事会相同。负责人任期最长不得超过 2 届。

第三十三条 本协会法定代表人由会长担任。本协会法定代表人不兼任其他社会团体的法定代表人。法定代表人随换届如期调整。

法定代表人的罢免程序：

（一）本协会罢免法定代表人须由理事会作出决议，因原法定代表人不能或者不履行职责，致使理事会不能依照法定程序召开的，可由 2/3 以上理事联名提议，并推选一名负责人召集和主持会议。联名理事应为已在登记管理机关备案的理事；罢免法定代表人的理事会须有 2/3 以上理事出席方能召开，罢免法定代表人的决议须由 2/3 以上到会理事表决通过，形成会议纪要并由出

席理事全体签名；

(二)变更法定代表人的理事会会议纪要以书面形式报登记管理机关申请法定代表人变更登记,若法定代表人不能或者拒绝签署变更意见的,社会团体须以书面送达或公告等方式告知原法定代表人之后,可以由拟任法定代表人根据理事会决议签署。社会团体应以书面形式说明原法定代表人不能或者不签署变更意见的原因,并提供已通知原法定代表人的书面证明材料。登记管理机关按相关要求办理法定代表人变更手续。

第三十四条 本协会会长行使下列职权:

(一)召集和主持理事会和常务理事会;

(二)检查会员大会、理事会、常务理事会决议的落实情况;

(三)代表本协会签署有关重要文件。

(四)提名秘书长、副秘书长以及各办事机构、分支机构、代表机构和实体机构主要负责人,提交常务理事会决定;

(五)提名专职工作人员的聘用,由常务理事会决定。

(六)可根据本协会工作需要召集会员单位召开会议,研讨本协会相关工作。

第三十五条 本协会秘书长实行聘任制,并设置年度考核指标,工作绩效与指标挂钩。秘书长行使下列职权:

(一)主持办事机构开展日常工作,组织实施年度工作计划;

(二)协调各办事机构、分支机构、代表机构、实体机构开展工作;

(三)处理其他日常事务。

第三十六条 本协会设监事会，监事会由3名监事组成，设监事长一名。监事长由监事会选举产生和罢免。监事任期与理事任期相同，期满可以连任。本协会理事及财务人员不得兼任监事。

第三十七条 监事、监事会的权利和义务：

（一）向会员大会报告工作；

（二）监督会员大会和理事会、常务理事会的选举、罢免；监督理事会、常务理事会履行会员大会的决议；

（三）检查本协会财务和会计资料，向登记管理机关以及税务、会计主管部门反映情况；

（四）列席理事会、常务理事会会议，有权向理事会、常务理事会提出质询和建议；

（五）监督理事会、常务理事会遵守法律、法规和章程的情况。对违反法律、法规和章程的负责人、理事提出依程序罢免的建议。

（六）监事长负责本协会日常事务监督管理，对本协会做出的提议、方案、章程、研讨结果等各类工作拥有一票否决权。

第三十八条 监事应当遵守有关法律法规和本协会章程，切实履行职责。

第六章 诚信自律建设与信息公开

第三十九条 建立和完善以章程为核心的社会组织现代法人治理结构，建立民主选举、民主决策、民主管理、民主监督机

制，加强组织机构建设。

第四十条 建立健全内部管理制度，指定专人负责有关事宜。通过建立和完善制度，形成长效机制，促进信息公开和承诺服务活动的规范化。按照法律、法规和登记管理机关信息公开的相关要求，履行信息公开义务，提升社会组织的公开性和透明度，提高社会组织公信力。

第四十一条 严格按照核准的章程开展活动，不超越章程规定的业务范围。积极承担社会责任，诚实守信，公平公正，不损害国家、集体和个人利益。

第七章 资产管理、使用原则

第四十二条 本协会经费来源：

- （一）会费；
- （二）捐赠；
- （三）承接政府购买服务的收入；
- （四）在核准的业务范围内开展活动或服务的收入；
- （五）利息；
- （六）其他合法收入。

第四十三条 本协会按照国家有关规定收取会员会费。

第四十四条 本协会经费必须用于本章程规定的业务范围和事业的发展，不得在会员中分配。

第四十五条 本协会建立严格的财务管理制度，保证会计资

料合法、真实、准确、完整。

第四十六条 本协会配备具有专业资格的会计人员。会计不得兼任出纳。会计人员必须进行会计核算，实行会计监督。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。

第四十七条 本协会的资产管理必须执行国家规定的财务管理制度，接受会员大会和财政部门的监督。资产来源属于社会捐赠、资助的，必须接受审计机关的监督，并将有关情况以适当方式向社会公布。

第四十八条 本协会换届或更换法定代表人之前必须接受社团登记管理机关组织的财务审计。

第四十九条 本协会的资产，任何单位、个人不得侵占、私分和挪用。

第五十条 本协会专职工作人员的工资和保险、福利待遇，按照本市有关规定执行。

第八章 章程的修改程序

第五十一条 对本协会章程的修改，须经理事会表决通过后报会员大会审议。

第五十二条 本协会修改的章程，须在会员大会通过后 15 日内，报登记管理机关核准后生效。

第九章 终止程序及终止后的财产处理

第五十三条 本协会终止动议由理事会提出。须经会员大会表决通过，并报社团登记管理机关审查同意。

第五十四条 本协会终止前，须在有关机关指导下成立清算组织，清理债权债务，处理善后事宜。清算期间，不开展清算以外的活动。

第五十五条 本协会经市社团登记管理机关办理注销登记手续后即终止。

第五十六条 本协会终止后的剩余财产，在社团登记管理机关的监督下，按照国家有关规定，用于发展与本协会宗旨相关的事业。

第十章 附 则

第五十七条 本章程经 2019 年 9 月 7 日第四届会员大会表决通过。

第五十八条 本章程的解释权属本协会的理事会。

第五十九条 本章程自社团登记管理机关核准之日起生效。