宁夏回族自治区城市居住小区物业管理办法

第一章　总　则第二章　物业管理组织第三章　物业管理企业第四章　物业管理服务第五章　物业的使用及维护第六章　物业管理费用第七章　罚　则第八章　附　则 　　经１９９８年７月２５日自治区人民政府第５次常务会议讨论通过，现予发布，自１９９９年１月１日起施行。银川市、石嘴山市、青铜峡市自发布之日起先行施行。第一章　总　则　　第一条　为了加强城市居住小区的物业管理，规范居住物业的使用、维修和其他管理活动，维护产权人、使用人和物业管理企业的合法权益，为居民创造良好的居住环境，根据国家法律、法规的有关规定，结合我区实际制定本办法。　　第二条　本办法适用于本自治区行政区域内城市居住小区的物业管理。　　第三条　本办法所称城市是指国家按行政建制设立的市和镇。　　本办法所称居住物业（以下简称物业），是指住宅以及相关的公共设施。　　本办法所称产权人，是指物业的所有权人。　　本办法所称使用人，是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。　　本办法所称物业管理企业，是指接受居住小区物业管理委员会的委托，根据物业管理服务合同进行专业管理服务的企业。　　第四条　自治区建设行政主管部门主管全区城市居住小区物业管理工作，负责组织实施本办法。　　各市、县建设行政主管部门或房产行政主管部门（以下简称房产管理部门），负责本行政区域内城市居住小区物业管理工作。　　规划、工商、物价、环卫、绿化、市政、公安等有关行政管理部门，按照各自的职责，协同实施本办法。　　街道办事处、镇人民政府协助有关行政管理部门对物业管理进行监督。　　第五条　物业管理实行主管部门行业管理、产权人和使用人自治管理与委托物业管理企业专业管理服务相结合的原则。　　第六条　新建居住小区必须依照本办法实行物业管理。本办法施行前已验收交付使用的居住区和住宅小区也应依照本办法实行物业管理。第二章　物业管理组织　　第七条　城市居住区、住宅小区（以下简称居住小区）都应依照本办法成立居住小区物业管理委员会（以下简称管委会）。管委会是代表居住小区全体产权人和使用人合法权益的群众性组织，由产权人和使用人的代表组成。　　街道办事处、居委会、公安派出所可派代表参与管委会的工作。　　第八条　管委会由所在地房产管理部门组织召集居住小区产权人、使用人大会或产权人、使用人代表会选举产生。　　产权人、使用人大会或产权人、使用人代表会应当邀请居民委员会和公安派出所的代表列席。　　管委会产生后，居住小区产权人、使用人大会或产权人、使用人代表会由管委会负责召集。　　产权人、使用人大会或产权人、使用人代表会每年至少举行一次。　　第九条　产权人、使用人大会或产权人、使用人代表会行使下列职权：　　（一）选举、罢免管委会委员；　　（二）审议通过管委会章程和居住小区公约；　　（三）听取管委会的工作报告；　　（四）听取物业管理企业的工作报告；　　（五）改变或撤销管委会不适当的决定；　　（六）决定物业管理的其他重大事项。　　第十条　管委会由五到十五名委员组成，一般为兼职，每届任期三年，可连选连任。　　管委会设主任一人，副主任若干人，主任、副主任在管委会委员中选举产生，并报所在地房产管理部门备案。　　第十一条　管委会行使下列职权：　　（一）起草管委会章程和居住小区公约；　　（二）选聘物业管理企业；　　（三）监督居住小区物业管理工作的实施及规章制度的执行；　　（四）审议物业管理企业制定的年度管理计划和为居住小区管理服务的重大措施；　　（五）协助物业管理企业进行管理工作；　　（六）调处物业管理纠纷；　　（七）召集产权人、使用人大会或产权人、使用人代表会，并向大会报告工作和有关事项。　　第十二条　管委会自选产生之日起十五日内，持下列文件向所在地房产管理部门办理登记：　　（一）管委会登记申请书；　　（二）管委会组成人员名单；　　（三）管委会章程。第三章　物业管理企业　　第十三条　物业管理企业实行资质认证和资质年审制度。　　物业管理企业享受国家对第三产业的优惠政策。　　物业管理企业统一执行财政部颁发的《物业管理企业财务管理规定》。　　第十四条　物业管理企业需经自治区建设行政主管部门资质审查合格，向工商行政管理机关办理注册登记，向物价管理部门申请领取收费许可证，向所在地房产管理部门登记备案后，方可接受委托，承担居住小区的物业管理。　　第十五条　物业管理企业向自治区建设行政主管部门申请资质认证，应当提供下列文件和资料：　　（一）物业管理企业资质认证申请书；　　（二）企业章程；　　（三）法定验资机构出具的验资证明；　　（四）经济、技术、管理人员的任命书或聘任书、技术职称证书和物业管理培训证书。　　第十六条　物业管理企业资质等级标准：　　一级企业：物业管理房屋建筑面积１５万平方米以上，注册资金４０万元以上，并配备具有工程师或经济师职称的人员２名以上，初级职称或经专业培训的人员４名以上。　　二级企业：物业管理房屋建筑面积１５万平方米以下，５万平方米以上，注册资金３０万元以上，并配备具有工程师或经济师职称的人员１名以上，初级职称或经专业培训的人员４名以上。　　三级企业：物业管理房屋建筑面积５万平方米以下，２万平方米以上，注册资金２０万元以上，并配备具有初级职称的人员２名以上，经专业培训的人员２名以上。　　第十七条　物业管理企业应于每年的二月十日前，填报物业管理企业资质年审报告书，向所在地房产管理部门提出年审申请，并提交上年度统计报表、资产负债和损益表。　　物业管理企业年审报告书由自治区建设行政主管部门统一印制。第四章　物业管理服务　　第十八条　居住小区的开发建设单位必须按照规划要求，建设便于物业管理的配套设施，并经综合验收合格后，方可向居住小区管委会办理移交。　　第十九条　物业管理企业接受管委会委托，承担居住小区物业管理时，应当与委托人签订物业管理合同。合同应载明下列事项：　　（一）物业管理服务的区域和具体事项；　　（二）物业管理服务的具体标准；　　（三）物业管理服务的事项；　　（四）物业管理服务的期限；　　（五）物业管理服务费用的收支；　　（六）监督检查物业管理服务的时间和方式；　　（七）违约责任和解决争议的方式。　　房屋的自用部位和自用设备的维修、更新，也可以在合同中约定。　　合同签订后，由物业管理企业报居住小区所在地的房产管理部门备案。　　第二十条　物业管理企业的权利：　　（一）依据物业管理合同及有关规定，对居住小区实施物业管理并收取物业管理服务费；　　（二）制止损坏居住小区物业或妨碍物业管理的行为，对造成的损失有权要求赔偿；　　（三）要求管委会协助管理；　　（四）选聘专业公司或聘用专人承担清洁、保安、绿化等专项服务工作；　　（五）从事与物业管理有关的其他多种经营及有偿服务活动；　　（六）依据合同的约定，对不照章交纳各种费用的住户，可采取必要的限制性措施，或视情节提请有关部门处理。　　第二十一条　物业管理企业的义务：　　（一）依照物业管理合同，对委托管理的房屋及相关的公共设施进行维护、修缮、更新；　　（二）承担居住小区内物业的保安、保洁、防火、绿化及其他便民服务工作；　　（三）接受行业管理，重大管理措施提交管委会审议决定；　　（四）接受有关行政管理部门及街道办事处的指导和监督；　　（五）对违法行为及时向有关部门报告。　　第二十二条　物业管理企业必须严格履行与管委会签订的合同，按下列要求做好服务工作。　　（一）实施管委会审定的物业管理服务年度计划时，必须执行国家和自治区规定的技术标准。　　（二）将住宅的共用部位、共用设备和公共设施的使用维护方法、要求、注意事项及法规、规章的有关规定，书面告知产权人和使用人；　　（三）经常对物业管理区域进行巡视、检查，定期对住宅的共用部位、共用设备和公共设施进行养护；　　（四）发现住宅的共用部位、共用设备或者公共设施损坏时，立即采取保护措施，并按合同约定进行维修；　　（五）接到物业损坏报修时，限时进行维修和处理；　　（六）做好物业维修、更新及其费用收支的各项记录，妥善保管物业档案资料和有关的财务帐册；　　（七）定期向管委会报告物业管理工作情况及物业管理费用的收支帐目，接受审核，改进和完善管理服务工作；　　（八）发现违反本办法或者居住小区公约的行为，应立即进行劝阻、制止，并向管委会或有关行政主管机关报告；　　（九）按照物业管理合同的约定，做好其他管理服务事项。第五章　物业的使用及维护　　第二十三条　产权人、使用人应当按照法律、法规及居住小区的公约，正确使用和维护房屋及相配套的公用设施、设备和场地，妥善处理相邻关系。　　人为造成房屋及公用设施损坏的，由损坏者负责修复或赔偿。　　物业出现严重损坏，影响产权人和使用人安全时，所在地房产管理部门应当督促物业管理企业限期维修。　　第二十四条　物业使用中禁止下列行为：　　（一）损坏房屋承重结构和破坏房屋外貌；　　（二）占用、损坏住宅的共用部位、共用设备或者移装共用设备：　　（三）在平台、屋顶、通道或者其他公用场地和部位搭建建筑物、构筑物；　　（四）侵占绿地，毁坏绿化；　　（五）乱设摊点、集贸市场；　　（六）乱倒垃圾、杂物；　　（七）在建筑物、构筑物上乱张贴、乱涂写、乱刻画；　　（八）排放有毒、有害物质或者发出超过规定标准的噪声；　　（九）法律、法规禁止的其他行为。　　第二十五条　产权人或使用人装修住宅，应当事先告知物业管理企业；物业管理企业应当将装修住宅的禁止行为和注意事项告知产权人或者使用人。　　第二十六条　任何单位和个人不得占用物业管理区域的道路、场地。因物业维修或者公共利益需要临时占用或挖掘道路、场地的，应当与管委会签订协议，并在约定的期限内恢复原状。　　第二十七条　房屋的外墙面、楼梯间、公用通道、屋面、上下水管道、供热和煤气管道、公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备、电视共用天线、消防设施等房屋公用部位和共用设施，由物业管理企业统一维修、养护和管理。　　第二十八条　居住小区内户外的水、电、煤气、热力、通讯管线及垃圾清运等，分别由供水、供电、供气、供热、电信、环卫等单位负责。　　居住小区内户外的道路、沟渠、池、井、绿化、连廊、停车房（棚）、场地、管委会用房等非经营性公用设施，由物业管理企业统一维修、养护、清扫和管理。　　第二十九条　房地产开发建设单位或产权人应向管委会提供下列资料的复制件：　　（一）住宅区规划和竣工总平面图；　　（二）单体建筑、结构、设备、竣工图；　　（三）地下管线竣工图；　　（四）其他开展物业管理所需资料的复制件。　　无上述资料的，应由房地产开发建设单位或产权人重新测绘后将复制件移交管委会。第六章　物业管理费用　　第三十条　依照本办法实行物业管理的公有住宅和新建商品住宅出售时，应当设立物业维修储备金。　　物业维修储备金必须用于住宅共用部位、共用设备和公共设施的维修、更新，不得挪作他用。　　第三十一条　物业维修储备金按出售公有住宅售房款的２０％至３０％，由各售房单位提缴，新建商品房按建筑面积每平方米１０元收取，由售房单位支付。　　已经出售的公有住宅和商品住宅，物业维修储备金的提缴、支付，参照前款规定，由住宅所在地县级以上人民政府规定。　　第三十二条　物业维修储备金由市、县房产管理部门统一收取，代为管理，全部存入金融机构，设立专门帐户，按照银行同期同档次单位存款利率计付利息。　　物业维修储备金应当按幢立帐，按户核算，专款专用。使用物业维修储备金，由物业管理企业提出计划，经管委会同意后，报请所在地房产管理部门审核批准后支付。　　房产管理部门应当定期公布物业维修储备金的收支情况，接受产权人和使用人的监督。　　第三十三条　物业维修、更新的费用，按照下列规定承担：　　（一）住宅自用部分和自用设备的维修、更新费用，由产权人或使用人承担。　　（二）住宅共用部位和共用设备的维修、更新费用，由整幢住宅的产权人或数幢住宅的产权人，按照各自拥有的住宅面积比例共同承担；依照本办法设立物业维修储备金的，在物业维修储备金中列支。　　（三）公共设施的维修、更新费用，由物业管理区域内的全体产权人按照各自拥有的住宅面积比例共同承担；依照本办法设立物业维修储备金的，在物业维修储备金中列支。　　（四）物业维修储备金不足时，产权人、使用人应当按照管委会的决定和所拥有的住宅建筑面积比例，交纳物业维修储备金。　　第三十四条　物业管理实行有偿服务，由物业管理企业统一收取物业管理服务费。　　物业管理服务费的具体收费项目和收费标准以及使用办法，另行规定。　　第三十五条　居住小区配套建造的经营性用房的收入，用于补充物业维修储备金，由市、县房产管理部门收取。　　第三十六条　居住小区物业管理服务费的收支帐目，管委会和物业管理企业应半年张榜公布一次，接受产权人和使用人的监督。　　第三十七条　产权人和使用人，对管委会和物业管理企业公布的帐目，可以提出质询，或向当地房产管理部门投诉；管委会和物业管理企业应在收到质询后七日内答复，房产管理部门应在收到投诉后十五日内处理。第七章　罚　则　　第三十八条　未经物业管理行政主管部门资质审查认证，擅自承担物业管理业务的，由物业管理行政主管部门责令限期办理资质审查手续；逾期仍不办理的，由所在地房产管理部门停止其物业管理业务，并处以一千元至一万元的罚款。　　第三十九条　物业管理企业违反本办法，产权人和使用人可以向管委会投诉，管委会可以要求其改正和承担违约责任；情节严重的，有权解除委托管理合同。　　第四十条　物业管理企业有下列行为之一的，物业所在地房产管理部门可以对其警告，责令限期改正，并可处以五百元至一万元的罚款。　　（一）房屋及共用设施、设备修缮不及时的；　　（二）制度不健全，管理混乱的；　　（三）擅自扩大收费范围，提高收费标准的；　　（四）擅自改变居住物业和公用设施用途的；　　（五）其他不履行或者不完全履行物业委托管理合同规定义务的。　　第四十一条　因物业管理不善，造成居住小区物业及其居住环境恶化的，由所在地房产管理部门对物业管理企业给予警告，限期改正；逾期不改正的，报自治区建设行政主管部门降低资质等级或收回资质证书，并可处以一千元至一万元罚款。　　第四十二条　产权人或使用人违反本办法的规定，有下列行为之一的，物业管理企业应当制止，并有权要求其恢复原状，赔偿损失；对不听劝阻的，由物业所在地房产管理部门处以一百元至一千元罚款：　　（一）擅自占用居住小区内公用场地或者改变其用途的；　　（二）擅自改变房屋、配套设施的用途、结构、外观或损毁设施、设备以及实施其他危及房屋安全行为的；　　（三）乱搭乱建，乱堆乱放，乱停放车辆，随意占用绿地或破坏绿化，污染环境，影响居住小区景观，制造噪声扰民的。　　第四十三条　房产管理部门违反本办法，挪用或无正当理由拒不拨付房屋维修储备金的，由自治区或行署、市的建设行政主管部门责令改正、赔偿损失，并视情节提请有关部门依法给予直接责任人和主要负责人行政处分。　　第四十四条　当事人对行政处罚决定不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。逾期不申请行政复议或不提起诉讼，又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的房产管理部门申请人民法院强制执行。第八章　附　则　　第四十五条　本办法所称以上含本数在内，以下不含本数在内。　　第四十六条　本办法自１９９９年１月１日起施行。银川市、石嘴山市、青铜峡市自本办法发布之日起先行施行。