安徽省城市住宅区物业管理暂行办法

第一章　总则第二章　业主大会及业主委员会第三章　业主公约第四章　物业管理企业第五章　住宅区物业使用与维护第六章　住宅区物业管理费用及专用房屋第七章　罚则第八章　附则 　　经1997年9月29日省人民政府第139次常务会议通过，现予发布施行。第一章　总则　　第一条　为加强城市住宅区物业管理，保障住宅区物业的合理使用，创造良好的居住环境，制定本办法。　　第二条　本办法适用于本省城市规划区内房地产开发单位综合开发、配套建设的住宅区。　　本办法所称物业，是指住宅区内各类房屋及其相配套的公用设施、设备和公共场地。　　本办法所称业主，是指住宅区内住宅房屋和非住宅房屋的所有权人。　　第三条　住宅区物业管理实行业主自治与物业管理企业专业服务相结合的原则。　　第四条　省建设行政主管部门主管本省城市住宅区物业管理工作，县级以上城市人民政府房地产管理部门（以下称物业管理主管部门）主管本地区城市住宅区物业管理工作。　　市政、环卫、规划、交通、公安、工商、物价等行政主管部门和住宅区所在地街道办事处根据各自职责，共同做好城市住宅区物业管理的监督与指导工作。第二章　业主大会及业主委员会　　第五条　住宅区交付使用后，入住率达到５０％以上时，所在地物业管理主管部门应会同住宅区所在地街道办事处、房地产开发单位召开业主大会，选举产生业主委员会。　　第六条 业主大会由本住宅区的业主组成。业主大会必须有持有过半数以上投票权的业主出席方能举行。　　业主出席业主大会，实行住宅房屋一户一投票权。非住宅房屋，每１００平方米建筑面积有一投票权；１００平方米以下有房屋所有权证的，每证有一投票权。　　第七条　业主大会每年至少召开一次，由业主委员会按照本办法规定负责召集。召集业主大会，业主委员会应负责在会议召开７日前将会议审议的事项通知各业主。　　经持有１０％以上投票权的业主提议，业主委员会应在接到该项提议后１４日内就其提议的事项召开业主大会。　　第八条　业主大会行使下列职权：　　（一）决定或者批准住宅区内关于业主利益的重大事项；　　（二）批准或者修改业主公约；　　（三）选举或者罢免业主委员会的组成人员；　　（四）听取和审查业主委员会的工作报告；　　（五）监督业主委员会的工作；　　（六）改变或者撤销业主委员会不适当的决定；　　（七）批准业主委员会的章程。　　业主大会的决定，须经出席会议的业主所持投票权的半数以上通过。　　第九条　业主委员会由主任、副主任和委员组成。业主委员会主任、副主任和委员由业主大会在业主中选举产生，其数额为单数，但最低不得少于５人。业主委员会每届任期３年，其成员任期届满，可以连选连任。　　第十条　业主委员会对业主大会负责并报告工作，行使下列职权：　　（一）召集和主持业主大会；　　（二）制定业主委员会章程；　　（三）审议决定住宅区房屋公共部位维护费和公用设施专项费的使用；　　（四）采取招标或者其他方式，聘请物业管理企业对住宅区物业进行管理，并与其签订住宅区物业委托管理合同；　　（五）审议物业管理企业制定的住宅区物业管理年度计划和重大工程项目的维修计划；　　（六）监督物业管理企业对住宅区物业的管理、养护和维修工作。　　前款第二、三、四、五项规定的事项，必须经业主大会批准。　　第十一条　业主委员会会议由业主委员会主任根据工作需要召集，关应在会议召开７日前将会议通知书及有关材料送达每位委员。　　业主委员会会议应由全体委员过半数以上出席方可举行。业主委员会作出决定，采取少数服从多数原则。第三章　业主公约　　第十二条　本办法所称业主公约，是指由业主承诺，对全体业主具有约束力，有关业主使用、维护和管理住宅区物业等方面权利义务的行为守则。　　第十三条　业主公约包括下列内容：　　（一）住宅区名称、地区、面积及户数；　　（二）公共场所及公用设施状况；　　（三）业主大会的召集程序及决定住宅区重大事项的方式；　　（四）业主使用其住宅房屋或者非住宅房屋以及住宅区内公共场所、公用设施的权益；　　（五）业主参与住宅区物业管理的权利；　　（六）业主对业主委员会和物业管理企业的监督权；　　（七）住宅区物业各项养护、维修和管理服务费的交纳；　　（八）业主在住宅区内应遵守的行为准则；　　（九）违反业主公约的责任；　　（十）其他有关事项。　　业主公约的示范文本，由省建设行政主管部门统一制定。业主大会可以根据本住宅区的实际情况进行修改、补充，并报所在地物业管理主管部门备案。　　第十四条　业主公约经业主大会批准后生效。已生效的业主公约对住宅区内所有业主和非业主使用人具有约束力。第四章　物业管理企业　　第十五条　房地产开发单位应当在住宅区业主委员会成立前自行或者委托物业管理企业对住宅区实施物业管理。　　住宅区业主委员会成立后，业主委员会应按照本办法规定聘请物业管理企业对住宅区实施物业管理。　　第十六条　业主委员会与物业管理企业签订的住宅区物业委托管理合同，应报所在地物业管理主管部门备案。　　住宅区物业委托管理合同的主要内容包括：委托管理事项、管理标准、管理权限、管理期限、管理费用、违约责任和争议解决的方式等权利义务条款。　　住宅区物业委托管理合同的示范文本，由省建设行政主管部门统一印制、发放。　　第十七条　物业管理企业必须具备规定的资质条件，持有物业管理资质等级证书和营业执照，方可从事住宅区物业管理业务。　　物业管理企业资质等级标准及资质管理办法，由省建设行政主管部门制定。　　第十八条　物业管理企业的权利：　　（一）根据住宅区物业委托管理合同，对住宅区实施物业管理；　　（二）根据住宅区物业委托管理合同和有关规定收取管理服务费；　　（三）有权制止违反住宅区物业管理规定的行为；　　（四）要求业主委员会协助实施物业管理；　　（五）开展多种经营活动和有偿服务。　　第十九条　物业管理企业的义务：　　（一）履行住宅区物业委托管理合同；　　（二）制定住宅区物业管理年度计划和重大工程项目维修计划；　　（三）接受业主委员会和业主的监督、检查；　　（四）发现违反法律、法规和规章的行为，应及时制止并向有关行政主管部门报告；　　（五）接受物业管理主管部门、其他有关行政主管部门及住宅区所在地街道办事处的监督、检查和指导。第五章　住宅区物业使用与维护　　第二十条　住宅区综合验收合格后，房地产开发单位应向业主委员会办理移交手续，并提供下列住宅区工程建设资料：　　（一）住宅区规划图、竣工总平面图；　　（二）单体建筑、结构、设备竣工图；　　（三）地下管网竣工图；　　（四）其他有关资料。　　第二十一条　住宅区房屋的维修责任，按下列规定划分：　　（一）室内部分，由业主负责维修；　　（二）房屋的外墙面、楼梯、通道等房屋本体公共部位、公用设施，由物业管理企业负责养护、维修与更新，费用从住宅区房屋公共部位维护费中支出。　　房屋及附属设施影响市容或者可能危害毗邻房屋安全及公共安全，按规定应由业主修缮的，业主应及时修缮；拒不修缮的，由业主委员会委托物业管理企业修缮，费用由业主承担。　　第二十二条　住宅区的道路、路灯、沟渠、池、井、绿化地、娱乐场所，停车场、自行车房（棚）等公用设施，由物业管理企业统一负责管理、养护、维修与更新，费用从住宅区公用设施专项费中支出。　　第二十三条　住宅区的环境卫生、治安等公共服务项目，物业管理企业可以选聘清洁公司、保安公司等专营公司承担，费用从住宅区管理服务费中支出。　　第二十四条　住宅区的水、电、煤气、通讯等设施的养护和维修，由供水、供电、供气及通讯等有关单位负责，费用由养护、维修单位承担。　　第二十五条　住宅区内禁止下列行为：　　（一）擅自改变房屋的用途、结构和外貌；　　（二）占用楼梯、通道、屋面、平台、道路、场地、停车场、自行车房（棚）等堆放杂物或者进行违法建设；　　（三）损坏、占用绿化地；　　（四）乱倒垃圾、乱泼污水、乱扔杂物；　　（五）堆放易燃、易爆、剧毒或者含有放射性物质的物品；　　（六）发出超过规定标准的噪音；　　（七）随意停放自行车和机动车辆；　　（八）法律、法规和规章禁止的其他行为。第六章　住宅区物业管理费用及专用房屋　　第二十六条　房地产开发单位在移交住宅区时，应按住宅区建设总投资的０．６％－１％的比例，一次性向业主委员会划拨住宅区公用设施专项费，专项用于住宅区公用设施的养护、维修与更新。　　住宅区公用设施专项费由所在地物业管理主管部门设专帐管理，业主委员会向物业管理主管部门申请使用，具体管理办法由所在地城市人民政府制定。　　第二十七条　房地产开发单位移交住宅区时，应按所在地城市人民政府有关规定向业主委员会提供住宅区物业管理用房，产权属国家所有。　　第二十八条　房地产开发单位移交住宅区时，应按所在地城市人民政府有关规定以建造成本价向业主委员会提供商业用房，产权属业主委员会。　　本条第一款规定的商业用房的购置费用从住宅区公用设施专项费中垫支，并从商业用房的经营收入中回收。　　本条第一款规定的商业用房和住宅区内其他有经济收入的公用配套设施、设备和场地，由物业管理企业按物业委托管理合同经营。　　第二十九条　本办法发布前已交付使用的住宅区，未按本办法规定的标准划拨住宅区公用设施专项费和提供商业用房的，原房地产开发单位应给予经济补偿或者由所在地城市人民政府按有关规定予以解决。　　第三十条　住宅区房屋公共部位维护费由业主按所在地城市人民政府有关规定缴纳，并由业主委员会以房屋本体为单位设立专帐管理，专项用于房屋本体公共部位、公用设施的养护、维修与更新，不提挪作他用，具体办法由所在地城市人民政府制定。　　第三十一条　住宅区管理服务费由物业管理企业按月向业主或非业主使用人收取，具体标准由所在地物价部门会同物业管理主管部门根据物业管理企业提供的服务项目，以独立住宅区为单位核定。　　未经所在地物价部门批准，物业管理企业不得擅自扩大住宅区管理服务费的收费范围和提高收费标准。　　第三十二条　住宅区各项物业管理费的收支帐目，有关管理单位或者使用单位每６个月至少公布一次，接受业主和业主委员会的监督、检查。第七章　罚则　　第三十三条　业主和非业主使用人违反本办法，未按期交纳住宅区各项物业管理费的，物业管理主管部门或者物业管理企业可责令限期交纳，并按规定加收滞纳金；逾期未交纳的，可申请人民法院强制执行。　　第三十四条　物业管理企业违反本办法或者物业委托管理合同规定，对住宅区物业管理、维修、养护不善，造成业主损失的，业主或者业主委员会有权责令赔偿损失或者采取补救措施；情节严重的，由所在地物业管理主管部门处在１０００元－１００００元的罚款，并可按规定降低或者注销其物业管理资质。　　第三十五条　违反本办法第十七条规定，未取得物业管理资质等级证书、擅自承揽物业管理业务的，由所在地物业管理主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处以２０００元－２００００元的罚款，并责令停止对住宅区的物业管理。　　第三十六条　违反本办法第二十五条规定的，物业管理企业有权予以制止，要求限期恢复原状或者采取补救措施；法律、法规和规章规定给予处罚的，由有关部门按规定给予处罚。　　第三十七条　房地产开发单位违反本办法第二十六条规定的，由所在地物业管理主管部门责令限期履行，并从滞纳之日起，按日加收应拨付住宅区公用设施专项费２‰的滞纳金；逾期未履行的，可申请人民法院强制执行。　　第三十八条　物业管理主管部门或有关行政主管部门及其执法人员，徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权的，所在单位或者上级主管部门应给予主要负责人和直接责任人行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。第八章　附则　　第三十九条　城市人民政府可根据本办法规定，结合实际，制定实施细则。　　第四十条　本办法发布后新建的住宅区，必须按照本办法规定实行物业管理；本办法发布前已经交付使用的住宅区，应当根据本办法规定在２年内过渡为物业管理。　　非住宅区以及国家机关、企业事业单位和社会团体自建的住宅区的物业管理，参照本办法执行。　　第四十一条　本办法具体应用中的问题，由省建设行政主管部门负责解释。　　第四十二条　本办法自发布之日起施行。