西宁市城市物业管理暂行办法

第一章　总　则第二章　管理组织与职责第三章　物业管理服务第四章　物业的使用与维修第五章　前期物业管理第六章　法律责任第七章　附则 　　经市人民政府第１３次常务会议审议通过，现予发布，自１９９９年９月１日起施行。第一章　总　则　　第一条　为加强本市的物业管理，保障物业的合理使用和维修，维护业主、使用人和物业管理企业的合法权益，创造和保持整洁、安全、舒适的工作、居住环境，根据有关法律法规的规定，结合本市实际，制定本办法。　　第二条　本办法适用于本市行政区域内的物业管理。　　第三条　本办法所称物业，是指各类房屋及其配套的基础设施、设备及场地。　　本办法所称业主，是指房屋所有权人。　　本办法所称使用人，是指房屋承租人。　　本办法所称物业管理企业，是指接受业主或者业主委员会的委托，根据物业管理服务合同进行专业管理服务的企业。　　第四条　物业管理实行业主自治管理与委托物业管理企业管理服务相结合的原则。　　第五条　市房地产行政主管部门负责全市的物业管理工作。　　规划、建设、公安、邮电、电力、园林、物价、工商等有关部门以及物业所在地人民政府，应当按照各自职责分工，协助市房地产行政主管部门做好物业管理工作。第二章　管理组织与职责　　第六条　业主依法享有对物业共有部分和共同事务进行管理的权利，并承担相应的义务。　　业主的权利是：　　（一）参加业主大会；　　（二）在业主大会内享有选举权和被选举权；　　（三）表决通过或不通过业主公约和业主委员会章程；　　（四）参与管理有关业主利益的重大事项；　　（五）监督业主委员会的管理工作。　　业主的义务是：　　（一）执行业主大会和业主委员会的有关决议、决定；　　（二）遵守业主公约；　　（三）遵守有关物业管理的制度、规定；　　（四）按时交付分摊的物业管理、维修等费用。　　第七条　物业管理区域内全体业主组成业主大会，选举产生业主委员会。　　物业管理区域由市房地产行政主管部门会同公安、规划等行政主管部门共同划定。　　第八条　新建商品住宅出售面积达到５０％以上的，公有住宅出售面积达到３０％以上的，由开发建设单位或原产权单位组织召开首次业主大会，选举产生业主委员会。　　第九条　召开业主大会应当有半数以上的业主出席，业主大会作出的决定，应当有半数以上的业主同意，决定通过后应当予以公布。　　业主可以书面委托代理人出席业主大会。　　业主大会应当邀请所在地居民委员会和使用人代表列席。　　第十条　业主大会行使下列职权：　　（一）选举或罢免业主委员会委员；　　（二）审议通过业主委员会章程和业主公约；　　（三）听取和审议物业管理企业工作报告；　　（四）对涉及业主和使用人利益的重大事项作出决定；　　（五）对物业管理的其它重大事项作出决定。　　第十一条　业主委员会成立后，业主大会由业主委员会负责召集，每年至少召开一次。　　经２０％以上的业主提议，可以临时召开业主大会，业主委员会在接到提议后应当在１０日内召开临时业主大会。　　第十二条　业主委员会应当自选举产生之日起１５日内，持下列文件到市房地产行政主管部门办理登记：　　（一）成立业主委员会登记申请书；　　（二）业主委员会委员名单；　　（三）业主委员会章程和业主公约。　　第十三条　业主委员会委员应当由业主担任（街道办事处或居委会主任、副主任被聘任为业主委员会委员的，可不是业主），业主委员会根据物业管理区域的规模由５人至１５人组成。　　业主委员会设主任１名、副主任１至２名，业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生，可聘请街道办事处或居委会的主任或副主任担任业主委员会副主任。　　第十四条　业主委员会应当维护全体业主的合法权益，履行下列职责：　　（一）组织召开业主大会，报告物业管理的实施情况；　　（二）选聘、解聘物业管理企业，与物业管理企业订立、变更或者解除物业管理服务合同；　　（三）依照本办法的规定，负责物业维修基金的筹集、使用和管理；　　（四）审定物业管理企业提出的物业管理服务年度计划、财务预算和决算；　　（五）听取业主、使用人的意见和建议，监督物业管理企业的管理服务活动，接受业主、使用人和市房地产行政主管部门的监督；　　（六）协助物业管理企业收取物业管理费用；　　（七）监督公共建筑、公共设施的合理使用；　　（八）协调业主、使用人与物业管理企业之间的关系；　　（九）业主大会赋予的其它职责。　　业主委员会应当定期召开会议，会议必须有半数以上的委员出席，作出的决定应当经全体委员过半数以上通过。　　第十五条　业主公约是有关物业使用、维修和其它管理服务活动的行为规范，对业主和使用人具有约束力。　　业主公约自业主大会审议通过之日起生效。　　第十六条　业主大会、业主委员会作出的决定，对物业管理区域内全体业主、使用人具有约束力。　　业主公约和业主委员会作出的决定，不得与法律、法规相抵触。第三章　物业管理服务　　第十七条　物业管理企业必须依法注册登记，取得法人资格，并持有市房地产行政主管部门颁发的《物业管理企业资质证书》，方可从事物业管理业务。　　外地物业管理企业在本市从事物业管理服务的，应到工商行政管理部门领取营业执照，并经市房地产行政主管部门审核具备资质后，方可从事物业管理业务。　　第十八条　物业管理企业具有以下权利：　　（一）根据委托管理合同，对物业管理区域实施物业管理；　　（二）根据委托管理合同和有关规定收取管理服务费；　　（三）劝阻、制止损害他人物业或妨碍物业管理的行为，并进行索赔；　　（四）依法开展多种经营和有偿服务。　　第十九条　物业管理企业应当履行以下义务：　　（一）履行物业委托管理合同；　　（二）制定物业管理年度计划和重大工程项目维修计划；　　（三）经常对物业管理区域进行全面的巡视、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）接到物业损坏报修时，及时进行维修和处理；　　（五）接受业主委员会和业主、使用人的监督、检查；　　（六）对违反法律、法规和规章的行为，及时制止并向有关行政主管部门报告；　　（七）接受市房地产行政主管部门、其他有关行政主管部门和物业管理区所在地街道办事处的监督、检查和指导。　　第二十条　业主委员会应当委托一个物业管理企业管理物业。　　物业管理企业接受委托从事物业管理服务，应当与业主委员会签订物业管理服务合同。　　物业管理服务合同应载明下列主要内容：　　（一）业主委员会和物业管理企业的名称、住所；　　（二）物业管理区域的范围和管理项目；　　（三）物业管理服务的事项；　　（四）物业管理服务的要求和标准；　　（五）物业管理服务的费用；　　（六）物业管理服务的期限；　　（七）违约责任；　　（八）合同终止和解除的约定；　　（九）当事人双方约定的其它事项。　　物业管理企业自物业管理合同生效之日起１５日内，应当将物业管理服务合同报市房地产行政主管部门备案。　　第二十一条　物业管理服务的事项包括下列内容：　　（一）房屋的管理、维修、养护；　　（二）共用部位、共用设备、公共设施的使用管理、维修和更新；　　（三）保洁服务；　　（四）保安服务；　　（五）绿化管理；　　（六）物业维修、更新费用的帐务管理；　　（七）物业档案资料保管；　　（八）其它事项。　　业主可以就房屋的自用部位和自用设备的维修、更新等与物业管理企业约定物业管理服务事项。　　第二十二条　业主和使用人应当遵守业主公约，按照物业管理委托合同的约定和业主委员会的决定交付物业管理服务费用。　　第二十三条　物业管理服务收费，应当遵循合理、公开以及与管理服务水平相适应的原则。　　物业管理企业应向物价行政主管部门申请办理《经营服务性收费许可证》，收费的项目和标准由物价行政主管部门核定。　　第二十四条　物业管理企业应当公布收费项目和标准。按本办法已向业主或使用人收取物业管理服务费用的，其它任何单位和个人不得重复收取性质相同的费用。　　未受业主委员会或者业主、使用人委托，物业管理企业自行提供服务并收费的，业主或者使用人有权拒付。　　第二十五条　物业管理企业在物业管理服务合同终止或者解除后的１０日内，应当将物业管理服务合同终止情况报市房地产行政主管部门备案，并向业主委员会办理下列事项：　　（一）对预收的物业管理服务费用按实际结算；　　（二）移交全部物业档案资料和有关的财务帐册；　　（三）移交业主共有的房屋、场地和其它财物。第四章　物业的使用与维修　　第二十六条　商品房和公有住房出售时，应当设立房屋共用部位、共用设备和公共设施维修基金（以下简称维修基金），专项用于房屋共用部位、共用设备和公共设施保修期满后的大修、更新、改造。　　商品房在销售时，购房者应当按购房款的２％缴纳维修基金；公有住房出售后，按售房款的２０％提取维修基金，购房者个人按购房款的１％缴纳维修基金。　　维修基金由售房单位代为收取或提取。维修基金为全体业主所有，不计入房屋销售收入。　　第二十七条　业主办理房屋所有权证时，售房单位应当将代收的维修基金移交市房地产行政主管部门代管。　　业主委员会对维修基金具有支配权。　　第二十八条　业主转让物业时，其物业维修基金帐户剩余部分的费用不予退还，由受让人向转让人支付。　　第二十九条　物业维修基金不足时，业主应当按照业主委员会的决定和所拥有的房屋建筑面积比例，交纳物业维修基金。　　第三十条　物业维修、更新的费用，按照下列规定承担：　　（一）自用部位和自用设备的维修、更新费用，由业主承担；　　（二）共用部位和共用设备的维修、更新费用，由每幢房屋的业主按照各自拥有的房屋建筑面积比例共同承担，在物业维修基金中列支；　　（三）公共设施的维修、更新费用，由全体业主按照各自拥有的房屋建筑面积比例共同承担，在物业维修基金中列支；　　（四）共用部位、共用设备和公共设施属人为损坏的，其维修、更新费用由责任人承担。　　物业出现严重损坏，影响业主和使用人安全的，市房地产行政主管部门应当督促限期维修。　　第三十一条　房屋的共用部位、共用设备维修时，相邻业主、使用人应当给予配合。因相邻业主、使用人阻挠维修造成其它业主、使用人财产损失的，责任人应当负责赔偿。因物业维修、装修造成相邻业主、使用人的自用部位、自用设备损坏和财产损失的，责任人应当修复或者赔偿。　　第三十二条　物业管理区域内禁止业主、使用人有下列行为：　　（一）损坏房屋承重结构和破坏房屋外貌；　　（二）占用、损坏物业的共用部位和共用设备；　　（三）在庭院、平台、房顶以及道路或者其它场地搭建建筑物、构筑物；　　（四）侵占绿地、毁坏花草树木；　　（五）乱倒垃圾、杂物；　　（六）在共用部位、共用设备和公共设施上乱张贴、乱涂写、乱刻画；　　（七）排放有毒有害气体、液体；　　（八）聚众喧哗；　　（九）法律、法规及业主公约中禁止的其它行为。　　第三十三条　业主或者使用人装修房屋，应当事先告知物业管理企业。物业管理企业应当将装修房屋的禁止行为和注意事项告知业主和使用人，并对装修房屋活动进行指导和监督。　　第三十四条　任何单位和个人不得占用物业管理区域内的道路、场地。因物业维修或者公共利益需要临时占用、挖掘道路、场地的，应当与业主委员会签订协议，并在约定的期限内恢复原状。第五章　前期物业管理　　第三十五条　本办法所称前期物业管理，是指房屋出售后至业主委员会成立前的物业管理。　　前期物业管理服务与费用，由房屋建设单位承担。　　新建商品住宅出售单位应当在出售住宅前制定使用公约，与其选聘的物业管理企业签订前期物业管理服务合同、并报市房地产行政主管部门备案。　　新建商品住宅出售单位与住宅购买人签订住宅转让合同时，应当将住宅使用公约、前期物业管理服务合同和住宅使用说明书列为住宅转让合同的附件。　　第三十六条　房屋建设单位应当提供物业管理区域必需的物业管理服务用房，产权属全体业主共有。　　第三十七条　业主委员会成立后，房屋建设单位应向业主委员会移交下列工程建设资料：　　（一）物业区规划图、竣工总平面图；　　（二）单位建筑、结构、设备竣工图；　　（三）地下管网竣工图；　　（四）其它必要的资料。　　第三十八条　建设单位不得将房屋的共用部位、共用设备或者公共设施的所有权、使用权单独转让。　　第三十九条　房屋建设单位在前期物业管理期间，不得使用物业维修基金。第六章　法律责任　　第四十条　业主和使用人违反本办法第二十二条规定，不按约定交付物业管理费用的，物业管理企业可以责令限期缴纳，逾期仍不交付的，按合同的约定加收滞纳金。　　第四十一条　未取得《物业管理企业资质证书》经营物业管理业务的，由市房地产行政主管部门处以１００００元的罚款。　　第四十二条　物业管理企业违反本办法第十九条、第二十五条规定的，由市房地产行政主管部门处以５０００元以上１００００元以下的罚款；情节严重的可作出降低资质等级、吊销资质证书的处罚，并建议工商行政管理部门依法注销其物业管理的经营项目。　　第四十三条　房屋建设单位违反本办法第三十六条规定的，由市房地产行政主管部门处以５０００元以上１００００元以下的罚款。　　第四十四条　业主委员会作出的决定违反本办法规定的，市房地产行政主管部门应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主和使用人。　　第四十五条　业主和使用人违反本办法第三十二条规定的，由市房地产行政主管部门处以５００元以上１０００元以下的罚款。　　第四十六条　市房地产行政主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级机关给予行政处分；构成犯罪的，交司法机关依法追究刑事责任。　　第四十七条　当事人对市房地产行政主管部门作出的具体行政行为不服的，可以依照《中华人民共和国行政复议法》和《中华人民共和国行政诉讼法》的规定，申请行政复议或者提起行政诉讼。第七章　附则　　第四十八条　本办法中业主公约、业主委员会章程、物业管理服务合同的示范文本，由市房地产行政主管部门制定。　　第四十九条　本办法由西宁市房地产管理局负责解释。　　第五十条　本办法自１９９９年９月１日起施行。