

上饶市住宅物业管理条例

(2019年10月31日上饶市第四届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过
2019年11月27日江西省第十三届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准)

目 录
第一章 总 则
第二章 新建物业和前期物业管理
第三章 业主、业主(代表)大会和业主委员会
第四章 物业管理
第五章 物业的使用和维护
第六章 监督管理
第七章 法律责任
第八章 附 则
第一章 总 则

第一条 为了规范住宅物业管理活动,维护物业管理各方的合法权益,改善居民的居住和居住环境,根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》和《江西省物业管理条例》等法律、法规的规定,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本市行政区域内的住宅物业管理活动及其监督管理,适用本条例。

本条例所称住宅物业管理(以下简称物业管理),是指业主自行或者通过选聘物业服务企业、委托其他管理人,对物业管理区域内的建筑物、构筑物及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内环境卫生和相关秩序的活动。

第三条 物业管理区域根据物业项目建设用地规划许可证确定的红线图范围,结合物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素综合确定。物业的配套设施设备共用的,应当划定为一个物业管理区域;但其设施设备能够分割、独立使用的,可以划分为不同的物业管理区域。

第四条 物业管理应当遵循业主自治、服务规范、政府监管、行业自律的原则。

第五条 市、县(市、区)人民政府应当加强对物业管理工作的组织领导,将物业管理纳入社会治理体系,健全物业管理体制,完善物业管理的监督管理机制。

第六条 市人民政府住房和城乡建设主管部门负责本市行政区域内物业管理活动的指导、监督和管理。

县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门是物业管理活动的监督管理部门。

第七条 物业服务行业协会应当加强行业自律管理,依法制定和组织实施自律性规范。

第二章 新建物业和前期物业管理

第八条 自然资源主管部门应当将下列基础设施和配套公共服务设施的建设要求,列入住宅小区建设项目的规划条件:

- (一)停放汽车的车位、车库;
- (二)摩托车、自行车、电动自行车停车场,以及电动自行车、汽车充电场所和设施;
- (三)全民健身设施;
- (四)物业管理用房;
- (五)法律、法规规定的其他应当列入规划条件的设施。

住宅小区建设项目达到一定规模,按照国家、省和本市有关规定必须配建的幼儿园、医疗卫生、社区居家养老和社区管理等公共服务设施,应当一并列入规划条件。

第九条 住宅小区建设项目的建设单位应当将下列设施的建设要求列入建设项目设计方案:

- (一)列入规划条件的设施;
- (二)安全防范设施;

- (三)通信基础设施;
- (四)快递服务设施;
- (五)建筑垃圾临时堆放场所;
- (六)非住宅部分用于餐饮经营的油烟排放设施;
- (七)法律、法规规定的其他应当列入设计方案的设施。

自然资源主管部门在核发住宅小区建设项目规划许可证时,应当审查建设项目设计方案中相关设施设计指标及其具体位置,并且征求住房和城乡建设主管部门的意见。

第十条 住宅小区建设项目的建设单位应当在取得房屋预售许可证前,通过招标投标方式选聘物业服务企业实施前期物业管理,并与选聘的物业服务企业签订书面的前期物业服务合同。分期开发的项目,其前期物业管理招投标,应当以全部物业管理区域为范围。

符合下列条件之一的,经住房和城乡建设主管部门批准,建设单位可以采用协议方式选聘物业服务企业:

- (一)同一物业管理区域内,多层、高层混合物业总建筑面积低于三万平方米,单体高层物业建筑面积或者纯别墅区建筑面积低于一万平方米的项目;
- (二)投标人少于三人的。

第十一条 建设单位应当在出售新建房屋前制定临时管理规约。前期物业服务合同和临时管理规约由建设单位在卖房时向买受人明示并经买受人书面确认。

建设单位、物业服务企业应当自签订物业服务合同和制定临时管理规约之日起十日内,持上述资料向物业所在地住房和城乡建设主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)备案。

第十二条 新建物业符合下列条件后,建设单位方可办理物业交付手续:

- (一)建设工程竣工验收合格,取得自然资源、城市管理、住房和城乡建设、生态环境、人防等主管部门出具的认可或者准许使用文件,并经住房和城乡建设主管部门备案;
- (二)供水、排水、供电、供气、通信、公共照明、有线电视、安全防范等设施设备已按照规划设计要求建成且已达到国家、省有关建设标准,并与相关专业单位办理移交手续,业主可以独立计量缴费使用;
- (三)按照规划设计要求建设的生活购物场所、幼儿园、托儿所、邮政、医疗卫生、公共文化、全民健身、环卫、社区居家养老和社区管理等公共服务设施已建成;
- (四)按照规划设计要求建设的道路、绿地、物业管理用房以及电动自行车、汽车充电场所等基础设施和公共配套设施已建成,能满足使用功能要求;
- (五)电梯、二次供水、高压供电、压力容器、消防设施和器材等共用设施设备依照法律、法规规定已取得合法使用手续,需要进行检测的,已由具备相应资质的检测机构检测合格;
- (六)消防通道、消防登高场地、人防工程、地下空间已设置显著标志;
- (七)物业使用、维护和管理的相关技术资料完整齐全;
- (八)法律、法规规定的其他条件。

第十三条 物业交付十五日前,建设单位与前期物业服务企业应当在住房和城乡建设主管部门的监督下,完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验,并签订物业承接查验协议,作为前期物业服务合同的补充协议。

在办理承接查验手续时,建设单位应当向前期物业服务企业移交下列资料:

- (一)竣工总平面图,单体建筑、结构、设备竣工图,配套设施、管线、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;
- (二)设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料、出厂资料;
- (三)物业质量保修文件和物业使用说明文件;
- (四)业主名册;
- (五)物业管理所必需的其他资料。

前期物业服务企业应当自物业承接查验完成之日起三十日内,持建设单位移交的资料以及承接查验形成的资料向住房和城乡建设主管部门备案。

第十四条 建设单位应当将验收合格的供水、供电、供气、通信、有线电视等公用事业经营设施设备及其施工图纸,移交给相关专业经营单位维护管理。

未移交前,前款规定的设施设备的维修、养护和管理责任由建设单位承担。

第三章 业主、业主(代表)大会和业主委员会

第十五条 房屋的所有权人为业主。尚未登记取得所有权,但基于买卖、赠与、继承或者征收补偿等法律事实已经合法占有建筑物专有部分的人,视为业主。

房屋的租用人、借用人等物业使用人可以根据业主的书面授权行使相关权利并承担相应义务。物业使用人违反物业管理相关法律法规、管理规约规定的,有关业主应当承担连带责任。

第十六条 一个物业管理区域成立一个业主大会,业主大会由物业管理区域内全体业主组成。

一个物业管理区域内业主人数较少且经全体业主一致同意,决定不成立业主大会的,由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第十七条 一个物业管理区域内,房屋出售并交付的建筑面积达到建筑物总面积百分之五十以上的,建设单位应当在三十日内向物业所在地的街道办事处(乡镇人民政府)提出召开首次业主大会的书面报告,并提供相应资料。

建设单位未按时书面报告的以及未成立业主大会的原有住宅小区,十名以上业主可以联名向物业所在地的街道办事处(乡镇人民政府)提出召开首次业主大会的书面要求。

第十八条 街道办事处(乡镇人民政府)应当在接到建设单位书面报告或者业主书面要求后的三十日内,会同住房和城乡建设主管部门组建业主大会筹备组(以下简称筹备组)。筹备组应当自成立之日起七日内,将成员名单在物业管理区域内公告。

筹备组由业主、建设单位代表,物业所在地的街道办事处(乡镇人民政府)、住房和城乡建设主管部门、居(村)民委员会代表组成。筹备组人数应当为五至十一人的单数,其中业主代表人数所占比例应当不低于筹备组总人数的二分之一。筹备组组长由街道办事处(乡镇人民政府)代表担任。

筹备组中的业主代表,由街道办事处(乡镇人民政府)或者居(村)民委员会组织业主推荐产生。街道办事处(乡镇人民政府)应当对拟进入筹备组的业主代表进行资格审查。

第十九条 新建物业首次业主大会会议的筹备经费根据物业管理区域规模、业主人数和建筑面积等因素确定,由建设单位承担。建设单位应当在办理承接查验

前,将首次业主大会会议筹备经费交至住房和城乡建设主管部门指定的银行账户,供业主大会筹备组使用。

未成立业主大会的原有住宅小区首次业主大会的筹备经费,由全体业主共同承担。

首次业主大会筹备经费的具体标准和管理办法,由市人民政府住房和城乡建设主管部门制定。

筹备组应当制定筹备经费使用方案并公示,经街道办事处(乡镇人民政府)审查,报住房和城乡建设主管部门备案后执行。

第二十条 筹备组中的业主代表应当具有完全民事行为能力,遵守有关法律法规,热心公益事业,责任心强,具有一定的组织能力和文化水平。

业主有下列情形之一的,不得担任筹备组中的业主代表:

- (一)本人或者其配偶、直系亲属在同一物业管理区域内的物业服务企业任职,或者与该物业服务企业有其他利害关系的;
- (二)索取、非法收受建设单位、物业服务企业财物的;
- (三)违法搭建建筑物、构筑物,破坏房屋承重结构、主体结构;
- (四)有个人信用不良记录且未消除的;
- (五)受过拘留处罚或者刑事处罚的;
- (六)其他不适合担任筹备组中业主代表的情形。

第二十一条 筹备组应当自成立之日起六十日内,组织召开首次业主大会会议。

筹备组履行职责的期限,应当到首次业主大会会议选举产生业主委员会之日终止。

第二十二条 业主大会履行下列职责:

- (一)制定和修改业主大会议事规则及管理规约;
- (二)选举业主委员会或者更换业主委员会成员;
- (三)监督业主委员会工作,听取业主委员会的工作报告,改变或者撤销业主委员会不适当的决定;
- (四)选聘、解聘物业服务企业;
- (五)拟订物业服务内容、标准以及物业服务收费方案;
- (六)筹集和使用共用部位、共用设施设备专项维修资金;
- (七)依法决定改建、重建建筑物及其附属设施;
- (八)依法决定改变共有部分的用途;
- (九)决定利用共有部分进行经营以及所得收益的分配和使用;
- (十)法律、法规或者管理规约规定的应当由业主共同决定的事项。

第二十三条 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见以及网络讨论和投票的形式召开。

业主大会会议采用集体讨论形式的,业主可以自行参加,也可以书面委托代理人参加;采用书面征求意见形式的,应当将征求意见书送交每一位业主,无法送达的,应当在物业管理区域内公告;采用网络讨论和投票形式的,应当对业主进行网络实名认证,并接受住房和城乡建设主管部门的监督。

第二十四条 物业管理区域内的业主人数较多的,业主大会可以决定成立业主代表大会,

(下转4版)