

上饶市住宅物业管理条例

(上接3版)履行业主大会职责。

业主代表大会由业主按楼(幢)、单元或者楼层为单位推选业主代表组成,每楼(幢)至少有一名业主代表,业主代表总人数一般不少于三十人且不超过八十人。

业主代表大会的议事规则,由业主大会制定。

第二十五条 业主代表实行任期制,任期和业主委员会任期相同,可以连选连任。

业主代表已经不具备业主身份的,其代表资格自行终止;业主代表不履行职务的,其所代表楼(幢)、单元或者楼层的业主可以协商决定终止其代表资格。业主代表资格终止后,由相关业主重新推选业主代表。

第二十六条 业主代表在参加业主代表大会前,应当就业主代表大会会议拟讨论的事项书面征求所代表的业主的意见。需全体业主投票表决的事项,业主的选票经本人签字后,由业主代表提交业主代表大会会议。

第二十七条 业主委员会负责执行业主(代表)大会决定的事项,履行下列职责:

- (一)召集业主(代表)大会会议,报告物业管理的实施情况;
- (二)代表业主与业主(代表)大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同;
- (三)及时了解业主、物业使用人的意见和建议,监督和协助物业服务企业履行物业服务合同;
- (四)监督专项维修资金的使用;
- (五)督促业主按时交纳物业服务费用;
- (六)监督管理规约的实施;
- (七)调解业主间因物业使用、维护和管理产生的纠纷;
- (八)劝阻业主或者物业使用人违法装饰装修房屋;
- (九)业主(代表)大会赋予的其他职责。

第二十八条 业主委员会成员由五至十一人单数组成。业主委员会成员实行任期制,每届任期为三至五年,可以连选连任,具体由业主大会会议议事规则确定。

业主委员会应当自选举产生之日起七日内召开首次会议,在业主委员会成员中推选主任、副主任。

第二十九条 召开业主(代表)大会、业主委员会会议,业主委员会应当事先将会议时间、地点、议题和议程书面通知所在地住房和城乡建设主管部门、居(村)民委员会,并邀请住房和城乡建设主管部门、居(村)民委员会派代表参加,听取住房和城乡建设主管部门、居(村)民委员会意见、建议。

第三十条 业主委员会应当建立信息公开制度,按照规定及时公布业主(代表)大会和业主委员会作出的决定、物业服务企业选聘、物业服务合同等物业管理中的各项决定和重大事项;定期公布专项维修资金和共有部分经营收益的收支情况;接受业主查询所保管的物业管理信息。

对于应当公开而没有公开的信息,业主有权查询或者要求业主委员会公开;仍不公开的,由街道办事处(乡镇人民政府)责令公开。

第三十一条 业主委员会的印章由专人负责保管,根据业主(代表)大会的决定使用;业主委员会会议讨论职责范围内事项需要使用印章的,经半数以上成员签字同意作出决定后方可使用。

第三十二条 业主委员会成员有下列情形之一的,其业主委员会成员资格自

行终止:

- (一)丧失业主身份的;
- (二)丧失完全民事行为能力,或者因疾病等原因丧失履行职务能力的;
- (三)被依法追究刑事责任的;
- (四)无正当理由三次不参加业主委员会会议的;
- (五)利用成员资格,索取或者收受建设单位、物业服务企业、其他有关单位、个人的财物的;
- (六)拖欠物业服务费用、住宅专项维修资金,经三次书面催告拒不缴纳的。

第三十三条 业主委员会成员有下列情形之一的,根据业主委员会三分之一以上成员或者百分之二十以上业主提议,由业主(代表)大会或者业主委员会根据业主(代表)大会的授权,决定是否终止其成员资格:

- (一)以书面形式向业主(代表)大会或者业主委员会提出辞职的;
- (二)本人或者其配偶、直系亲属在本物业管理区域内的物业服务企业任职,或者存在向其销售商品、承揽业务等其他利害关系的;
- (三)违法搭建建筑物、构筑物,非法侵占业主共用部位、共用设施设备和场地,以及存在其他损害业主共同利益或者侵害其他业主合法权益行为的;
- (四)违规使用业主委员会印章的;
- (五)打击、报复、诽谤、陷害有关投诉、举报人的;
- (六)泄露业主信息或者将业主信息用于与物业管理无关的活动的;
- (七)法律、法规以及管理规约规定的其他情形。

业主(代表)大会、业主委员会未按照前款规定终止相关成员资格的,街道办事处(乡镇人民政府)经调查核实后,应当责令终止。

第三十四条 业主委员会任期届满六十日前,应当书面报告街道办事处(乡镇人民政府)。街道办事处(乡镇人民政府)应当在收到书面报告之日起三十日内组建换届改选小组。业主委员会任期届满前,换届改选小组组织召开业主(代表)大会会议选举产生新一届业主委员会。

业主委员会未按照前款规定报告的,街道办事处(乡镇人民政府)可以应业主要求组建换届改选小组,由换届改选小组组织召开业主(代表)大会会议选举产生新一届业主委员会。

换届改选小组由业主代表、街道办事处(乡镇人民政府)代表、居(村)民委员会代表组成。换届改选小组人数应当为单数,其中业主代表应当符合本条例第二十条的规定,人数所占比例应当不低于换届改选小组总人数的二分之一。换届改选小组组长由街道办事处(乡镇人民政府)代表担任。

换届改选小组产生至新一届业主委员会选举产生期间,业主委员会不得组织召开业主(代表)大会会议对下列事项作出决定:

- (一)选聘、解聘物业服务企业;
- (二)调整物业收费标准;
- (三)除发生危及房屋安全和人身财产安全的应急维修之外的物业维修、更新、改造等重大事项;
- (四)其他重大事项。

第三十五条 业主委员会应当自换届改选小组成立之日起十日内,将其保管的有关财务凭证、业主清册、会议纪要等档案资料、印章及其他属于业主(代表)大会所有的财物移交街道办事处(乡镇人民政府)保管。业主(代表)大会、业主委员会依法需要使用上述物品的,街道办事处

(乡镇人民政府)应当及时提供。

街道办事处(乡镇人民政府)在新一届业主委员会选举产生并办理换届备案手续后十日内,将其保管的前款所述物品移交新一届业主委员会。

业主委员会不按时移交的,街道办事处(乡镇人民政府)、住房和城乡建设主管部门应当责令其限期移交。

第三十六条 物业管理区域内有下列情形之一的,物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)应当组织成立物业管理委员会作为临时机构,代行业主大会、业主委员会职责:

- (一)不具备成立业主大会条件的;
- (二)具备成立业主大会条件但未成立,经街道办事处(乡镇人民政府)指导后仍不能成立的;
- (三)业主委员会不履行职务达三个月以上,无法正常工作,需要调整或者重新选举业主委员会,经街道办事处(乡镇人民政府)指导后仍不能选举产生新一届业主委员会的。

物业管理委员会由业主代表以及街道办事处(乡镇人民政府)、住房和城乡建设主管部门、公安机关派出机构、居(村)民委员会派员组成。物业管理委员会的主任由街道办事处(乡镇人民政府)指定人员担任。

第三十七条 物业管理委员会应当就物业管理事项征求全体业主意见,形成的决定应当在物业管理区域内显著位置公示,公示期不少于十日。

物业管理委员会应当自业主委员会选举产生之日起停止履行职责,并在七日内与业主委员会办理相关资料及财物移交手续后解散。

第三十八条 物业管理区域内共有部分的经营收益属于全体业主共有,主要用于补充住宅专项维修资金,也可以根据业主(代表)大会的决定使用,任何单位或者个人不得挪用、侵占。

业主(代表)大会、业主委员会的工作经费和业主委员会成员津贴从共有部分经营收益中列支,具体额度由业主委员会提出预算,经业主(代表)大会表决通过后执行。

共有部分经营收益、业主(代表)大会和业主委员会工作经费以及业主委员会成员津贴应当按照财务要求建账、入账。业主委员会应当妥善保管财务原始凭证以及相关会计资料,并在每年三月底前公布上一年度的账目情况。

共有部分经营收益不得以任何个人名义进行存储和管理。业主委员会向银行申请开户时需要提供备案证明等材料的,物业所在地住房和城乡建设主管部门应当出具。

第三十九条 管理规约规定或者业主(代表)大会决定委托有资质的中介机构对共有部分经营收益的收支情况进行审计的,业主委员会不得拒绝。

业主委员会拒绝接受审计的,街道办事处(乡镇人民政府)应当督促业主委员会限期聘请专业机构进行审计;逾期未聘请的,街道办事处(乡镇人民政府)应当代为聘请专业机构进行审计。审计结果应当向全体业主公告,审计费用从共有部分经营收益中支出。

业主委员会或者物业服务企业不得转移、隐匿、篡改、毁弃会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他与财务收支有关的资料。

第四章 物业管理
第四十条 业主(代表)大会或者全体业主可以决定通过聘请管理人员、购买专业服务等方式自行管理物业。

采取自行管理物业方式的,业主委员会或者全体业主应当根据成员津贴、管理人工工资、专业服务费用、公共能耗费用等支出,结合共有部分经营收益情况,拟订物业管理收费方案,由业主(代表)大会或者全体业主讨论通过后执行。

自行管理物业的账目情况应当每半年公布一次,接受业主监督。

街道办事处(乡镇人民政府)和居(村)民委员会应当加强对业主自行管理物业的监督和指导,并给予必要的支持和协助。

第四十一条 业主(代表)大会或者全体业主决定选聘物业服务企业进行物业管理的,应当通过招投标方式进行。经两次招投标,投标人均少于三人的,可以通过协议方式选聘物业服务企业。

业主委员会应当拟定选聘物业服务企业的方案。选聘方案经业主(代表)大会会议讨论表决通过后,由业主委员会在物业管理区域内显著位置公告。

物业服务企业应当自签订物业服务合同之日起十日内,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。

第四十二条 物业服务企业应当提供下列基本服务项目,并作为物业服务合同约定的内容:

- (一)电梯、消防设施、人防工程、防雷装置、安全防范设施等特殊设施设备的安全运行、校验检修、维护保养;
- (二)公共绿地、道路、场所等共用部位的养护、管理;
- (三)公共照明、健身设施等共用设施设备的使用管理和维修保养;
- (四)疏散通道、安全出口和消防车通道管理,车辆行驶和停放管理;
- (五)二次供水水箱(水池)定期清洗、消毒和水质检测;
- (六)环境卫生清扫保洁,病媒生物防制;

(七)物业管理区域外来人员和车辆登记管理,二十四小时安保值班和定期巡逻,监控视频实时监视并留存图像信息三十日以上;

(八)物业装饰装修活动管理;

(九)对违反法律法规、管理规约规定的行为进行劝阻、报告,对物业使用纠纷进行调解;

(十)物业共用部位、共用设施设备维修、改造费用的账务管理;

(十一)治安和消防等安全防范、公共秩序维护等事项的协助管理服务。

第四十三条 物业服务企业根据物业服务合同的约定将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务机构的,应当告知业主委员会并向全体业主公示。未经物业服务企业委托,任何单位或者个人不得进入该区域从事专项服务业务,但物业服务企业未按照合同约定提供相应服务的情形除外。

第四十四条 物业服务企业应当将下列信息在物业管理区域内显著位置公布并及时更新:

(一)物业服务企业的营业执照,项目负责人的基本情况、联系方式、客服、工程维修等电话;

(二)物业服务合同约定的服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等;

(三)电梯、消防、安全防范等专项设施设备的日常维护保养委托单位的名称、资质、联系方式和应急处置方案等;

(四)由业主委员会委托物业服务企业管理的业主共有部分经营收益的财务信息;