

上饶市住宅物业管理条例

(上接5版)续交方案根据市、县(市、区)有关规定执行。

第六十八条 房屋、相关设施设备的保修期满后,发生下列紧急情况,危及房屋安全、人身财产安全以及严重影响业主日常生活的,可以采取应急维修:

(一)电梯故障危及人身安全或者严重影响业主日常生活,经特种设备检验检测机构、其他有资质的电梯专业检测机构或者电梯制造单位出具安全评估意见认定或者整改通知书的;

(二)消防系统中涉及的设施设备存在安全隐患或者发生故障,经消防救援机构出具整改通知书的;

(三)房屋发生严重沉降、倾斜、开裂,严重危及房屋安全,经有资质的专业检测机构出具证明的;

(四)房屋外墙存在脱落、剥落等安全隐患,经有资质的专业检测机构核实并认定的;

(五)屋顶、屋面、外墙发生渗漏,或者地下室发生积水,严重影响房屋正常使用和安全,经有资质的专业检测机构核实并认定的;

(六)二次供水、排水、排污系统中涉及的设施设备发生故障,影响使用,经专业机构核实并认定的,但由专业经营单位负责维修、养护的除外;

(七)其他危及房屋安全、人身财产安全以及严重影响业主日常生活的紧急情况,经专业机构核实并认定的。

前款规定的紧急情况下,相关单位、专业机构应当根据业主、物业服务企业的申请,或者根据相关部门的要求,及时提供相应的检验检测和核实认定服务。

住房和城乡建设主管部门核查属实后,应当出具住宅专项维修资金应急使用确认书,并通知物业服务企业或者相关业主立即组织维修。其中,住宅专项维修资金未划转业主大会管理的,由物业服务企业或者相关业主持有关材料向住房和城乡建设主管部门申请列支;住宅专项维修资金已划转业主大会管理的,由物业服务企业或者相关业主持有关材料向业主委员会申请列支,业主委员会审核同意的,应当报住房和城乡建设主管部门备案。

第六章 监督管理

第六十九条 住房和城乡建设主管部门履行下列职责:

(一)制定物业服务规范和等级标准;

(二)监督新建物业承接查验,物业管理招投标、物业服务合同备案;

(三)拟订住宅专项维修资金缴存、使用制度并监督执行;

(四)指导并监督物业服务企业经营、开展物业服务质量的监督和考核;

(五)指导业主大会成立,业主委员会选举和换届;

(六)房屋工程质量验收,管理物业质量保修金,督促建设单位履行保修义务;

(七)负责建设工程消防设计、审查和验收;

(八)负责白蚁防治的监督管理;

(九)及时处理有关房屋工程质量和物业管理方面的投诉、举报;

(十)依职责查处住宅物业管理活动和物业管理活动中的相关违法行为。

第七十条 市、县(市、区)人民政府有关部门履行下列职责:

(一)自然资源主管部门负责对列入住宅小区建设项目规划条件和设计方案的基础设施、配套公共服务等设施的规划审查,查处住宅小区建设项目竣工规划核实前违反规划要求的违法行为;

(二)城市管理部门履行物业管理区域内的城市管理部门职责,查处物业管理区域内违法搭建建筑物、构筑物,侵占和破坏绿化设施、市政公用设施、环卫设施,以及破坏环境卫生等违法行为;

(三)公安机关负责对物业管理区域内安全防范等设施的监督检查,指导物业管理区域内治安防范工作,加强对业主养犬行为的监督管理,规范物业管理区域内道路停车管理,依法查处物业管理区域内影响公共安全、公共秩序的违法行为;

(四)市场监督管理部门负责物业管理区域内特种设备的安全监察工作,督促特种设备检验检测机构及时出具电梯安全检测意见,查处物业管理区域内提供虚假资料取得工商登记、无照经营、侵害消费者权益合法权益、价格违法以及餐饮经营油烟排放不达标等违法行为;

(五)消防救援机构负责物业管理区域内消防设施设备、场所等的监督检查,查处违反消防安全法律法规的行为;

(六)生态环境主管部门负责物业管理区域内环境保护监督管理,按照职能分工依法查处水超标排放等违法行为;

(七)卫生健康主管部门负责物业管理区域内传染病防治、生活饮用水的监督管理等工作;

(八)人民防空主管部门负责物业管理区域内人防工程建设和维护管理的监督检查,查处侵占、破坏、变相买卖人民防空工程等违法行为;

(九)民政部门负责物业管理区域内社区居家养老服务设施和社区管理设施维护管理的监督检查,以及丧事活动管理等工作。

供水、供电、供气、通信、有线电视等专业经营单位以及其他有关部门依法履行相应职责。

第七十一条 街道办事处、乡镇人民政府依法组织和指导辖区内的业主依法成立业主大会或者物业管理委员会,选举业主委员会;指导和监督业主大会、业主委员会、物业管理委员会依法履行职责,协调物业管理与社区管理、社区服务的关系,调解物业管理纠纷。

居(村)民委员会协助街道办事处、乡镇人民政府履行相关职责,指导、监督住宅物业管理的具体工作。

第七十二条 市、县(市、区)人民政府应当建立物业管理联席会议制度,召集住房和城乡建设、城市管理、公安等部门,街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会、业主委员会、业主代表和物业服务企业等方面的代表召开物业管理联席会议,研究解决物业管理工作中的下列重大问题:

(一)业主委员会未依法履行职责的问题;

(二)业主委员会换届过程中出现的问题;

(三)履行物业服务合同中出现的重大问题;

(四)物业服务企业在退出和交接过程中出现的问题;

(五)物业管理与相关专业经营单位协调和配合的问题;

(六)需要协调解决的其他物业管理问题。

第七十三条 市、县(市、区)人民政府应当建立物业矛盾纠纷调处机制。

住房和城乡建设主管部门应当建立物业管理投诉举报平台,在接到物业服务企业、业主委员会、业主和物业使用人的投诉、举报后,应当予以登记并及时处理。不属于本部门职责的,应当及时移交给其他有关部门进行处理,并告知投诉人、举报人。

第七十四条 市、县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门应当建立物业管理信用体系,加强行业诚信管理。

第七章 法律责任

第七十五条 建设单位违反本条例规定,按照下列规定给予处罚:

(一)违反本条例第十条规定,未通过

招投标方式选聘前期物业服务企业,或者未经批准,擅自采用协议方式选聘前期物业服务企业的,由住房和城乡建设主管部门责令限期改正,给予警告,可以并处二万元以上十万元以下罚款;

(二)违反本条例第十三条第二款规定,未向前期物业服务企业移交有关资料的,由住房和城乡建设主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处二万元以上十万元以下罚款;

(三)违反本条例第十九条第一款规定,未按时交存首次业主大会筹备经费的,由住房和城乡建设主管部门责令限期交存;逾期不交存的,处一万元以上五万元以下罚款;

(四)违反本条例第六十四条第三款规定,出售或者变相出售物业管理区域内人民防空工程停车位的,由人民防空主管部门对当事人给予警告,并责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上三万元以下罚款。造成损失的,应当依法赔偿损失。

第七十六条 物业服务企业违反本条例规定,由住房和城乡建设主管部门按照下列规定给予处罚:

(一)违反本条例第十三条第三款、第四十一条第三款规定,未按时将相关材料报送备案的,责令限期改正;逾期不改正的,处五千元以上一万元以下罚款;

(二)违反本条例第四十四条规定,未在物业管理区域内显著位置公布相关信息或者公示的相关信息失实的,责令限期改正;逾期不改正的,处五千元以上一万元以下罚款;

(三)违反本条例第四十八条第二款规定,物业服务未达到合同约定标准的,责令限期改正;

(四)违反本条例第五十二条规定,退出物业管理区域时拒不履行交接义务,或者损坏、隐匿、销毁物业资料和财物的,责令改正,处一万元以上十万元以下罚款;

(五)违反本条例第六十六条规定,发现物业管理区域内有违法行为不予劝阻、制止,或者不及时报告的,处五百元以上五千元以下罚款。

第七十七条 业主和物业使用人违反本条例规定,按照下列规定给予处罚:

(一)违反本条例第六十条第二款规定,在物业管理区域内从室内引电线用于交通工具充电的,由消防救援机构责令改正;拒不改正的,处五百元以下罚款;

(二)违反本条例第六十五条第一项、第二项、第三项、第四项、第五项、第六项规定,损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构,由住房和城乡建设主管部门责令限期改正,处五万元以上十万元以下罚款;

(三)违反本条例第六十五条第二项、第三项、第四项、第五项、第六项规定,违法搭建建筑物、构筑物,挖掘地下空间的,由城市管理部门责令停止建设;尚可采取改正措施消除影响的,限期改正,处违法建设造价百分之五以上百分之十以下罚款;无法采取改正措施消除影响的,限期拆除或者回迁。不能拆除或者回迁的,没收实物或者违法所得,可以并处违法建设造价百分之十以下罚款;

(四)违反本条例第六十五条第三项规定,擅自改变物业使用性质的,由住房和城乡建设主管部门责令限期改正,恢复原状;逾期不改正、恢复原状的,处一万元以上五千元以下罚款;

(五)违反本条例第六十五条第四项规定,侵占或者破坏绿化设施、市政公用设施和环卫设施的,由城市管理部门责令限期改正;逾期不改正的,处五百元以上二千元以下罚款;

(六)违反本条例第六十五条第六项规定,损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施和器材,占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道的,由消防救援机

构责令改正,处警告或者五百元以下罚款;拒不改正的,可以强制执行;

(七)违反本条例第六十五条第七项规定,存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品的,由公安机关依法处罚。

第七十八条 违反本条例第十一条第二款规定,建设单位、物业服务企业未按时将相关资料报送备案的,由住房和城乡建设主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处五千元以上一万元以下罚款。

第七十九条 违反本条例第十三条规定,建设单位、物业服务企业未进行前期物业承接查验,并签订物业承接查验协议的,由住房和城乡建设主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处二万元以上十万元以下罚款。

建设单位、物业服务企业在前期物业承接查验过程中恶意串通、弄虚作假,侵害业主利益的,由住房和城乡建设主管部门处五万元以上二十万元以下罚款;给业主造成损失的,依法承担赔偿责任。

第八十条 违反本条例第三十八条规定,挪用、侵占物业共有部分经营收益的,由住房和城乡建设主管部门追回挪用、侵占的共有部分经营收益,归还业主,没收违法所得。

第八十一条 住房和城乡建设主管部门、其他有关部门、街道办事处、乡镇人民政府、居(村)民委员会的工作人员,在对物业管理活动的监督管理或者协助管理工作中有滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第八十二条 专业经营单位违反本条例有关规定,拒不承担维修、养护和管理责任的,由市、县(市、区)人民政府有关主管部门或者专业监管部门责令限期改正;造成当事人损失的,依法承担赔偿责任。

第八十三条 违反本条例规定的其他行为,法律、法规另有处罚规定的,从其规定。

第八章 附则

第八十四条 本条例中有关专业用语的含义:

(一)共用部位,是指房屋承重结构、房屋主体结构、公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、内天井、户外墙壁、屋面、传达室、治安监控室、消防监控室等;

(二)共用设施设备,是指绿地、道路、化粪池、污水井、雨水井、垃圾中转站、水泵、水箱、控制柜、电梯、业主楼层间的供水、排水总管、智能快件箱、消防设施、供电设施、公共照明设施、监控设施、避雷设施、公用天线、露天停车场、健身设施、非机动车库、共用设施设备用房等;

(三)专有部分,是指建筑区划内具有构造上的独立性,能够明确区分,或者具有利用上的独立性,可以排他使用,或者能够登记成为特定业主所有权的房屋(包括整栋建筑物),以及车位、摊位等特定空间。规划上专属于特定房屋,且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等。

第八十五条 市、县(市、区)人民政府可以根据本条例制定实施细则。

本条例规定的临时管理规约、业主(代表)大会议事规则、前期物业服务合同、物业服务合同和装饰装修管理服务协议的示范文本,由市人民政府住房和城乡建设主管部门制定。

第八十六条 上饶经济技术开发区、三清山风景名胜区和上饶高铁经济试验区的管理机构在辖区范围内履行对物业管理活动的监督管理职责。

第八十七条 本条例自2020年3月1日起施行。