**巴中市物业管理办法（试行）**

**（征求意见稿）**

**第一章 总 则**

**第一条[立法目的和依据]**为规范物业管理活动，维护物业管理各方的合法权益，促进和谐社区建设，根据《中华人民共和国物权法》、《[中华人民共和国建筑法](https://baike.so.com/doc/2341421-2476216.html)》、《物业管理条例》、《四川省物业管理条例》等法律、法规，结合巴中实际，制定本办法。

**第二条[适用范围]**本办法所称物业管理，是指住宅物业的业主通过选聘物业服务企业按照合同约定，对物业管理区域内的建筑物、构筑物及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。

**第三条[管理原则]**物业管理应当遵循业主自治管理、专业服务、社区治理、政府监管相结合的原则。

**第四条[组织领导]**市、县级人民政府负责本辖区内物业管理工作的组织和领导，将物业服务纳入现代服务业发展规划、社区建设规划和社会治理体系，制定和落实现代物业服务业扶持政策，促进物业服务行业健康发展。

**第五条[监督管理]**市人民政府房地产行政主管部门负责全市物业管理活动的监督管理工作。县级人民政府房地产主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

市、县级人民政府发展改革、公安、民政、司法行政、财政、自然资源、城乡规划、卫生健康、生态环境、城市管理行政执法、市场监管、人防、价格等有关部门按照各自职责，依法实施对物业管理活动的服务和监督工作。

街道办事处、乡（镇）人民政府组织、指导、协调本辖区物业管理区域业主大会的设立和业主委员会的工作，督促业主大会和业主委员会依法履行职责，协调社区建设和物业管理的关系，调解处理物业管理纠纷。

居民（村民）委员会应当协助街道办事处、乡（镇）人民政府开展物业管理有关工作。

**第六条[行业自律]**物业服务行业组织应当依法加强行业自律管理，规范行业行为，督促物业服务企业诚信经营和服务，维护物业服务企业合法权益。

鼓励物业服务企业加入物业服务行业自律组织。

**第七条[信用管理]**房地产行政主管部门应当会同其他部门建立物业管理信用档案，将严重失信行为记入本市个人或者企业信用记录。

**第二章 物业服务企业**

**第八条[物业服务条件]**从事物业服务的企业应当具有独立的法人资格。物业服务企业中从事电梯、消防、燃气、电气作业等需要专业技术的管理人员，应当具备专业技术服务能力。

**第九条[物业企业权利]**物业服务企业享有下列权利：

（一）按照物业服务合同进行相应管理；

（二）按照价格管理的相关规定收取服务费用；

（三）对装饰装修活动进行监督管理；

（四）对造成物业共用部位、共用设施设备和场地损害的行为，要求责任人停止损害并恢复原状；

（五）法律法规规定和依法约定的其他权利。

**第十条[物业企业义务]**物业服务企业应当承担下列义务：

（一）按照物业服务合同提供物业服务；

（二）接受业主、业主委员会的监督，定期向业主大会、业主委员会报告物业服务合同履行情况；

（三）公示物业服务合同约定的服务内容、收费项目和标准；

（四）公示共用部位、共用设施设备经营收益和支出情况；

（五）协助有关部门制止违法行为，维护物业管理区域秩序；

（六）法律法规规定和依法约定的其他义务。

**第十一条[禁止物业企业行为]**物业服务企业不得有下列行为:

（一）未经前期物业服务查验及物业转移交接承接物业服务；

（二）将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人；

（三）擅自提高收费标准、增加收费项目或降低服务标准；

（四）擅自改变物业服务用房、业主议事用房、共用部位和共用设施设备用途的，利用或者允许他人利用物业共用部位、共用设施设备进行广告、宣传、经营等营利活动；

（五）物业服务合同依法解除或者终止后拒不退出物业管理区域，或者退出时不按照规定办理交接手续、不移交物业服务用房和有关财物、资料；

（六）擅自退出物业管理区域或者不履行物业服务义务；

（七）擅自停水、停电、停气、停运电梯；

（八）泄露业主信息，对业主、物业使用人进行骚扰、恐吓、打击报复或者采取暴力行为；

（九）许可业主或物业使用人擅自对物业做添附或者改变；

（十）其他严重损害业主权益的行为。

**第十二条[信息公开]**物业服务企业应当在物业管理区域显著位置公示下列信息，并及时更新：

（一）企业及其项目负责人的基本情况、联系方式、服务投诉电话；

（二）物业服务合同约定的服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等情况；

（三）电梯、水、电、气等设施设备日常维修保养单位的名称、资质、联系方式及维护保养情况；

（四）物业管理区域内公共车位、共用部位和共用设施设备经营所得收益和支出情况；

（五）其他应当公示的信息。

业主对公示内容有异议的，物业服务企业应当及时解释说明。

**第十三条[协助义务]** 物业服务企业应当按照法律、法规规定和物业服务合同落实安全防范措施，并协助公安、应急消防等相关部门做好物业管理区域内的安全防范工作。

物业管理区域内发生安全事故等突发事件时，物业服务企业在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政主管部门报告，并协助做好救助工作。

**第三章 前期物业管理**

**第十四条[前期物业服务企业选聘]**建设单位在办理商品房预售许可或者现房销售备案前，应当按照划定的物业管理区域，通过招投标方式选聘物业服务企业，签订前期物业服务合同，提供前期物业服务。全市统一建立物业企业名录库和物业专家信息库，为物业企业选聘服务。但有下列情形之一的，经住宅物业所在地县级人民政府房地产行业主管部门核准，可以采用协议方式选聘物业服务企业：

（一）住宅物业管理区域房屋总建筑面积低于5万平方米的；

（二）招标中投标人少于3个的；

（三）法律、法规另有规定的。

商业或住宅由建设单位自持，供水、供电等专营设施设备独立运行的，物业服务企业可以由业主自行选聘。

**第十五条[前期物业服务合同]**建设单位与物业买受人签订的商品房买卖合同，应当包含前期物业服务合同约定的内容，并将业主临时管理规约和前期物业服务合同作为商品房买卖合同的附件。

建设单位应当将前期物业服务企业名称、物业服务内容、物业服务收费标准和物业服务合同期限等内容纳入商品房销售信息，并进行公示。

**第十六条[物业服务用房]**建设单位按照城市规划配置的物业服务用房、业主委员会议事活动用房应当具备通水、通电、通信、采光、通风、简单装修等基本使用功能和办公条件。

物业服务用房、业主委员会议事活动用房依法属于全体业主共有，分别交由物业服务企业和业主委员会无偿使用。任何组织和个人不得擅自变更用途，也不得分割、转让、抵押。

不动产登记机构在办理所有权登记时，应当在不动产登记簿中注明物业服务用房、业主委员会议事活动用房的位置和面积，业主有权查询。

**第十七条[物业承接查验]**物业交付使用15日前，建设单位和前期物业服务企业共同对物业的共用部位、共用设施设备进行检查验收。

物业承接查验应当邀请所在地房地产行政主管部门、街道办事处（乡、镇）人民政府、居民（村民）委员会、业主代表参加，可以聘请相关专业机构协助进行。

物业承接查验的费用由建设单位承担。

**第十八条[资料移交]**建设单位应当按照国家有关规定和商品房买卖合同，向物业服务企业移交资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全的物业。

建设单位不得将未竣工验收和未经承接查验合格的物业交付给前期物业服务企业。

**第十九条[解决办法]**建设单位应当与物业服务企业签订物业承接查验协议，对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出明确约定，并办理物业交接手续。

承接查验中发现相关工程质量问题和其他不利于物业使用和管理问题的，应当及时向建设单位提出整改意见，报告并协助相关部门督促落实。

参与物业承接查验各方恶意串通、弄虚作假，在承接查验过程中侵害业主利益的，应当承担赔偿责任。

**第二十条[物业企业备案]**物业服务企业应当自物业交接后30日内，将查验文件向物业所在地县级人民政府房地产行政主管部门办理备案手续，并在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不得少于60日。

**第二十一条[物业档案保管、查询和移交]**承接查验资料属于全体业主所有，物业服务企业应当建立档案，妥善保管，业主有权免费查询。

前期物业服务企业应当在前期物业服务合同终止之日起10日内，向业主委员会移交物业承接查验档案。未成立业主委员会的，应当移交给所在地居民（村民）委员会或房地产行政主管部门暂时管理。

**第二十二条[建设单位责任]**建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。保修期内因房屋质量、物业共用部位和共用设施设备缺陷给业主造成损害的，应当承担赔偿责任。

物业服务企业擅自承接未经查验或者不符合交付条件的物业，造成损害的应当承担相应的赔偿责任。

建设单位委托物业服务企业提供物业保修服务的，委托事项由双方约定并在物业管理区域内公示。

**第四章 物业管理服务**

**第二十三条[选聘物业服务企业方式]**业主委员会续聘前期物业服务企业或者重新选聘物业服务企业的，应当通过业主大会表决通过。

**第二十四条[物业服务合同签订]**业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同。合同内容应参照《四川省住宅物业管理规程》的规定拟订。

在签订物业服务合同7日前，应当将物业服务合同文本在物业管理区域内公示，听取业主意见。

物业服务企业应当自签订物业服务合同之日起30日内，向物业所在地县级人民政府房地产行政主管部门备案，并抄送物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府。

**第二十五条[物业服务收费]**物业服务收费标准应当遵循质价相符、公平公开、诚实信用的原则，物业服务企业不得向业主收取服务合同以外的费用。

物业服务企业收费应当保持相对稳定。确需调整的，物业服务企业应当与业主委员会协商，并报经业主大会同意。

**第二十六条[物业服务企业续聘]**物业服务合同期限届满前60日内，业主委员会应当召开业主大会决定是否续聘。决定续聘的，应当与物业服务企业重新签订物业服务合同；决定不续聘的，应当以书面形式通知该物业服务企业。

物业服务合同期限届满，业主大会未作出续聘决定，物业服务企业按照原合同继续提供物业服务的，原合同权利义务对双方具有约束力。在原合同权利义务延续期间，任何一方提出终止合同的，应当在60日前书面通知对方，并在物业管理区域内显著位置向全体业主公示，公示时间不得少于7日。

**第二十七条[物业服务合同解除]**物业服务合同解除或者终止后，物业服务企业应当与业主委员会按照法律规定和合同约定办理退出手续，并移交物业档案、物业服务档案，物业及共用设施设备的有关资料；预收、代收和欠收有关费用的资料等。

**第二十八条[交接查验]**物业服务企业与业主委员会办理交接时，需邀物业所在地的街道办事处、乡（镇）人民政府派员参加，交接各方应当对物业管理区域内电梯、消防、监控等共用设施设备的使用、维护现状进行确认。

**第二十九条[业主交费义务]**业主应当遵守管理规约，积极履行物业服务合同约定的交费义务。

建设单位未出售的房屋，物业服务费用由建设单位承担。已出售但未入住的物业，物业费用由物业所有权人承担。

房屋出租的，物业服务费用由物业服务企业、业主和承租人协商交纳。

业主不得以放弃共有权利为由拒绝履行相关义务。

**第三十条[专业经营单位义务]**物业管理区域内供水、供电、供气、通讯、有线电视等专业经营单位应当自行向最终用户收取有关费用。

专业经营单位不得强制物业服务企业代收费用，不得因物业服务企业拒绝代收有关费用而停止向最终用户提供服务。

物业服务企业接受专业经营单位委托代收费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

**第五章 物业的使用和维护**

**第三十一条[建设单位交付义务]**新建房屋在交付使用前，建设单位应当向受让人提交房屋质量保证书、房屋使用说明书、房屋竣工备案表等相关文件，明确告知受让人房屋的基本情况、性能指标、使用与维护保养要求、保修范围和期限等事项。

建设单位应当按照法律、法规的规定以及合同的约定，承担保修期间房屋质量缺陷的保修和治理责任。其中，房屋建筑的地基基础和主体结构工程的保修和治理责任，在法定设计文件规定的该房屋建筑的使用年限内由建设单位承担。但因使用不当、第三方的侵权行为或者不可抗力造成的损坏除外。

**第三十二条[所有权人安全责任]**房屋保修期满后，业主为房屋使用安全责任人。

房屋属国有或者集体所有的，其所有权行使人为房屋使用安全责任人。

**第三十三条[安全监督管理职责]**房地产行政管理部门或者街道办事处、乡(镇)人民政府履行房屋使用安全监督管理职责时，相关业主、使用人应当予以配合，不得拒绝或者阻挠。

房地产行政管理部门或者街道办事处、乡(镇)人民政府向业主或者使用人发出的房屋使用安全责任意见，业主或者使用人应当限期整改，并报告整改情况。

**第三十四条[禁止事项]**物业管理区域内不得有下列行为:

（一）损坏房屋承重结构、主体结构和基础；

（二）侵占、损坏共用部位、共用设施设备，擅自移动共用设施设备；

（三）擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地；

（四）违法搭建建筑物、构筑物、障碍物，开挖、扩建地下室，破坏或者擅自改变房屋外观；

（五）违反安全管理规定存放易燃、易爆、剧毒、腐蚀性、放射性等危险物品；

（六）违反规划或者市容标准安装防护窗、雨棚、空调外机、排烟管道，擅自架设电线、电缆；

（七）高空抛物、随意弃置垃圾、排放污水；

（八）在公共走道、楼梯间、门厅内及其他非规定区域内存放摩托车、电动自行车或者为其充电；

（九）露天烧烤、熏制腊肉、焚烧杂物，违规燃放烟花爆竹等污染环境；

（十）制造超过规定标准的噪音、粉尘或者影响邻居采光通风的违规搭建；

（十一）侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施；

（十二）占用消防通道、封堵出入口通道；

（十三）在建筑物、构筑物上乱涂写、乱刻画、乱张贴，楼道、门厅、电缆井内堆放杂物；

（十四）擅自改变房屋用途，将住宅变为非住宅，从事餐饮、生产加工、歌舞娱乐等经营活动；

（十五）使用地锁、石墩、栅栏等障碍物占用公共道路、公共停车泊位，违反规定停放车辆；

（十六）违反规定饲养动物，干扰他人正常生活；

（十七）法律、法规和业主公约或者管理规约禁止的其他行为。

**第三十五条[电梯维护保养]**物业管理区域内的电梯由业主委员会或业主委员会选聘的物业服务企业按照合同约定和特种设备有关法律、法规的规定，承担特种设备使用单位职责。

电梯的日常维护保养单位，应当对其安全性能负责，保证电梯的安全运行。接到故障通知后，应当立即赶赴现场，并采取必要的应急救援措施。

**第三十六条[车位车库和车辆管理]**物业管理区域内按照规划设置的车位、车库，应当首先满足业主的需要。已经建成并交付使用的公共部位条件允许并经业主大会同意，可以划定车位，用于业主停车。但不得占用消防通道、公共绿地，不得妨碍行人和其他车辆的正常通行。

公安、消防、救护、环卫、邮政等特种车辆执行公务时在物业管理区域内临时停放，不得收费。

**第三十七条[共用收益管理和使用]**物业服务企业根据物业服务合同或者业主大会委托，利用物业管理区域内物业公共部位、共用设施等进行经营获得的收益，扣除相应的管理费和税费后，归全体业主所有。

根据业主大会决定，上述收益可以用于公共部位、共用设施设备的维修、更新、改造，补充专项维修资金和支付物业服务费，以及用于业主大会和业主委员会的工作经费等。

**第三十八条[装修管理与服务]**业主或者物业使用人在住宅装饰装修工程开工前，应当和物业服务企业签订装饰装修管理服务协议。

物业使用人对物业进行装饰装修的，应当取得业主的书面同意。

物业服务企业不得向业主、物业使用人指派装饰装修企业或者强行推销装饰装修材料。

物业服务企业应当对房屋装饰装修情况进行现场巡查，对违反法律法规的装饰装修行为，应当劝阻、制止，并报告有关单位。

**第三十九条[空置物业管理]**物业专有部分空置的，业主应当告知物业服务企业，并与物业服务企业对专有部分的维修、养护、管理及紧急情况处置等事项签订协议，采取措施防止漏水、漏电、漏气等事故的发生。

设置于房屋内部的共用设施设备发生损坏或者妨碍正常使用时，业主、物业使用人应当及时告知物业服务企业或者有关管理单位。相关人员不得阻挠维修责任单位进行维修。

**第四十条[出租物业告知]**业主转让或者出租专有物业时，应当将管理规约内容、物业服务收费标准等事项告知受让人或者承租人，并自物业转让合同或者租赁合同签订之日起10日内，将物业转让或者出租的情况告知业主委员会和物业服务企业。

受让人（承租人）应当及时将物业使用情况、物业使用人联系方式等告知物业服务企业。

**第四十一条[专业经营单位供需]**供水（含二次供水）、供电、供气等专业经营单位对终端用户的分户计量表或终端用户入户端口以前的设施设备及相关管线及时进行维修、更新、养护和管理，并承担相关费用。因维修、养护等需要，临时占用、挖掘道路、场地的，应当及时恢复原状。

老旧小区设施设备不符合移交给专业经营单位条件的，按城市改造规划逐步实施。

**第六章 法律责任**

**第四十二条[法律责任的一般规定]**违反本办法规定的行为，法律、法规已有处罚规定的，从其规定。

**第四十三条[物业服务企业违法行为的法律责任]**物业服务企业违反本办法，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门予以处罚：

（一）物业服务企业违法本办法规定将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托他人的，责令限期整改，处委托合同价款百分之三十以上，百分之五十以下罚款。给业主造成损失的依法承担赔偿责任。

（二）违反本办法规定，擅自撤离物业管理区域、停止物业服务，未履行相应告知交接义务的，责令限期改正；逾期未改正的，处5万元以下的罚款。

（三）违反本办法规定，不退出物业管理区域的，责令限期退出；逾期拒不退出的，处5万元以上15万元以下的罚款。

**第四十四条[建设单位违法行为的法律责任]**建设单位违反本办法规定，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门予以处罚：

（一）违反本办法规定，未通过招投标的方式选聘物业服务企业，或者未经批准擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，责令限期改正，逾期未改正的给予警告，并处2万元以上10万元以下的罚款。

（二）未按本办法规定，配置或者擅自处分物业服务用房和业主委员会议事用房的，责令限期改正，没收违法所得，并处10万元以上50万元以下的罚款。

**第四十五条[未竣工交房的法律责任]**未组织竣工验收擅自交付使用或者验收不合格擅自交付使用的，由县级以上建设行政主管部门处建设工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款。

**第四十六条[管理部门违法行为的法律责任]**房地产行政主管部门、街道办事处（乡、镇人民政府）和其他有关部门的工作人员在物业管理工作中，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第七章 附 则**

**第四十七条[非住宅和自主物业管理]**非住宅物业和业主自行管理物业的服务，参照本办法执行。

**第四十八条[生效时间]**本办法自  年  月  日起施行。