

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 业主和业主组织
- 第三章 前期物业管理
- 第四章 物业保修金与住宅专项维修资金
- 第五章 物业服务与监管
- 第六章 法律责任
- 第七章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范住宅物业管理活动,维护物业管理各方合法权益,营造良好居住环境,根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》和《江苏省物业管理条例》等法律、法规,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),是指业主通过选聘物业服务企业或者自行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、养护和管理,维护环境卫生和相关秩序的活动。

第三条 建立健全社区党组织、社区居民委员会、业主委员会和物业服务企业议事协调机制,发挥社区党组织在基层社会治理中的领导作用。

第四条 市、县级人民政府应当加强对物业管理工作的组织领导,将物业服务纳入现代服务业发展规划,社区建设和社会治理体系;制定扶持政策,引导老旧小区、保障性住房的业主选聘物业服务企业开展物业管理活动;建立完善部门联动管理体制,协调处理物业管理工作中的突出问题,提高物业服务和管理水平。

第五条 市、县级物业管理主管部门负责物业管理活动的统一监督管理工作。

公安机关、价格、规划、环境保护、城市管理、卫生健康、应急管理、市场监督管理、人民防空、燃气管理、供排水管理等有关部门按照各自职责,建立物业投诉处理等制度,会同物业管理主管部门、街道办事处(镇人民政府)在物业管理区域内公示相关职责事项和联系方式,依法做好物业管理的相关工作。

街道办事处(镇人民政府)具体负责物业管理工作的指导、协调和监督。

社区居(村)民委员会应当协助街道办事处(镇人民政府)做好物业管理的相关工作。

第六条 市物业管理主管部门应当会同相关部门组织建立物业管理公共服务平台,用电子投票、信息公开、招投标、纠纷投诉处理等。市物业管理公共服务平台应当纳入市人民政府的公共服务平台。

鼓励物业服务企业运用互联网等新技术,提高物业服务水平。

第七条 物业管理协会应当建立完善行业诚信和自律机制,协助物业管理主管部门做好信用信息管理,维护业主及物业服务企业合法权益。

第八条 建立物业服务第三方评估制度,业主自治组织、建设单位、物业服务企业可以委托物业服务第三方评估机构开展物业服务项目交接和查验、物业服务标准和费用测算、物业服务质量评估等活动。具体办法由市物业管理主管部门制定。

第二章 业主和业主组织

第九条 房屋的所有权人为业主。

业主应当依照法律、法规和管理规约行使权利、履行义务。

第十条 业主大会由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。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、业主委员会的职责。

第十一条 符合成立业主大会条件的,街道办事处(镇人民政府)应当在收到建设单位或者十人以上业主公开联名提出筹备业主大会书面申请后六十日内,组织成立首次业主大会筹备组。

筹备组由业主、建设单位、街道办事处(镇人民政府)、社区居(村)民委员会、公安派出所等派员组成。筹备组中的业主成员由街道办事处(镇人民政府)组织业主推荐产生。筹备组人数应当为五至十一人的单数,其中业主成员不少于百分之六十。

筹备组成员名单应当在物业管理区域内显著位置公示。

筹备召开首次业主大会会议所需费用由建设单位承担。

十二条 首次业主大会应当制定业主大会议事规则和管理规约。

业主大会议事规则和管理规约的示范文本由市物业管理主管部门制定。

十三条 业主户数超过三百户的,可以成立业主代表会,履行业主大会的职责。

同一物业管理区域有两幢以上房屋的,可以按幢、单元或者结合实际情况组成业主小组,推选业主代表参加业主大会会议。业主代表在业主大会会议召开前应当征求本小组业主的意见和建议,需要业主书面投票表决的,由业主本人签字确认。

十四条 业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有较强的公信力和组织能力、模范履行业主义务的业主担任。业主委员会由五至十一人单数组成,每届任期三至五年。

鼓励和支持业主中的中共党员、人大代表、政协委员和其他社会知名人士参加业主委员会选举。

十五条 业主有下列情形之一的,不得作为首次业主大会筹备组成员、业主代表和业主委员会委员候选人:

(一)正在被执行刑事处罚的;

(二)有损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌,擅自改变物业使用性质、违法出租房屋、侵占公共场所等物业管理相关违法行为且未改正的;

(三)无故欠交物业服务费用或者住宅专项维修资金且未改正的;

(四)有较为严重的个人不良信用记录或者严重违反社会公德造成不良影响的;

(五)本人、配偶及其直系亲属与为本物业管理区域提供服务的物业服务企业有利害关系的;

(六)索取、收受建设单位、物业服务企业的财物或者其他利益的;

(七)法律、法规以及业主大会议事规则、管理规约规定的其他情形。

十六条 业主委员会及其委员不得有下列行为:

(一)阻挠业主大会行使职权,拒绝执行业主大会决定;

(二)违反规定使用业主大会或者业主委员会印章;

(三)转移、隐匿、篡改、毁弃有关文件、资料,或者拒绝、拖延提供业主有权查询的文件、资料;

(四)未经业主大会决定,擅自与物业服务企业签订或者解除物业服务合同;

(五)挪用、侵占物业公共收益等业主共有财产;

南通市住宅物业管理条例

(2020年3月20日南通市第十五届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过,2020年5月15日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准)

南通市第十五届人民代表大会常务委员会公告

第6号

《南通市住宅物业管理条例》已由南通市第十五届人民代表大会常务委员会第二十九次会议于2020年3月20日通过,经江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第十六次会议于2020年5月15日批准,现予公布,自2020年10月1日起施行。

南通市人民代表大会常务委员会

2020年5月19日

(六)索取、收受房屋建设、物业服务、维修保养等单位或者有利害关系的业主提供的财物或者其他利益;

(七)利用职务之便为自己或者他人在物业收费、停车等方面谋取不当利益;

(八)挪用住宅专项维修资金;

(九)打击报复、诽谤、陷害有关投诉人、举报人;

(十)其他侵害业主合法权益的行为。

业主委员会委员有前款规定行为之一的,应当按照业主大会确定的规则予以罢免。县级物业管理主管部门、街道办事处(镇人民政府)应当予以指导、协助。

第十七条 业主委员会应当及时将下列信息在物业管理区域内显著位置公示,并及时更新:

(一)业主委员会委员名单、职责分工和联系方式;

(二)业主大会、业主委员会的决定;

(三)业主大会、业主委员会每半年的工作经费收支情况和业主委员会委员工作补贴等费用情况;

(四)业主委员会委员、候补委员交纳住宅专项维修资金情况,每年交纳物业公共服务费、公共能耗费、停车费等情况以及停车位使用情况;

(五)其他应当向业主公示的信息。

前款第一项应当长期公示,第二项至第四项公示时间不得少于六十日。

第十八条 业主委员会有下列情形之一的,县级物业管理主管部门应当责令限期改正;拒不改正的,由县级物业管理主管部门、街道办事处(镇人民政府)指导、协助业主召开业主大会会议,调整或者重新选举业主委员会:

(一)不能正常开展工作的;

(二)委员人数不足总数二分之一的;

(三)不依法履行职责,严重影响社区和谐稳定的。

实行差额选举的业主委员会委员出现缺员时,可以从候补委员中按照得票多少顺序依次递补。

第十九条 业主委员会在任期届满三个月前,应当书面告知街道办事处(镇人民政府)和社区居(村)民委员会。街道办事处(镇人民政府)应当指导、协助业主和业主委员会成立换届工作小组,由换届工作小组组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。换届工作小组人员构成参照首次业主大会筹备组人员构成。

第二十条 业主委员会应当自换届工作小组成立之日起十日内,将其保管的财务账簿凭证、业主名册、会议记录、文书档案等资料、印章以及其他属于业主所有的财物移交街道办事处(镇人民政府)保管。不按时移交的,街道办事处(镇人民政府)应当责令其限期移交;拒不移交的,公安机关应当协助移交。

街道办事处(镇人民政府)应当在新一届业主委员会备案后十日内,将其保管的前款所列资料、印章、财物等移交新一届业主委员会。

第二十一条 有下列情形之一的,可以成立物业管理委员会代行业主大会和业主委员会职责:

(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,经县级物业管理主管部门、街道办事处(镇人民政府)指导后仍不能成立的;

业主委员会长期不能正常开展工作,经县级物业管理主管部门、街道办事处(镇人民政府)多次指导重新选举,不能产生新的业主委员会的,可以成立物业管理委员会代行其职责。

物业管理委员会代行业主大会和业主委员会职责期间,街道办事处(镇人民政府)对能够成立业主大会的,应当指导筹备工作,成立业主大会;能够选举产生业主委员会的,应当指导产生业主委员会。

第二十二条 物业管理委员会由街道办事处(镇人民政府)组织成立,成员由业主以及街道办事处(镇人民政府)、社区居(村)民委员会、社区服务机构、建设单位、公安派出所等派员组成。

物业管理委员会的人数为九至十三人的单数,其中业主成员不少于百分之六十。业主成员由街道办事处(镇人民政府)在符合业主委员会委员任职条件的业主中推荐产生。

第二十三条 物业管理委员会应当自成立之日起三十日内向县级物业管理主管部门备案,并可以持备案回执刻制印章。备案事项变更时,应当在十五日内书面报告备案单位。

物业管理委员会成员名单、备案及变更情况应当及时在物业管理区域内显著位置公示。

二十四条 物业管理委员会自新的业主委员会产生或者原业主委员会恢复履行职责之日起停止履行职责,并于十日内向业主委员会移交相关资料和财物,移交后自动解散。

二十五条 单体物业或者规模较小的物业,业主或者业主大会决定对物业实施自行管理的,应当在街道办事处(镇人民政府)的监督指导下制定自行管理方案,对下列事项作出决定:

(一)自行管理的内容、标准、费用和期限;

(二)聘请专业机构的方案;

(三)业主、业主委员会的权利、义务;

(四)其他自行管理的内容。

电梯、消防、人民防空、技术安全防范等涉及人身、财产安全以及其他有特定要求的设施设备,应当按照有关规定维修和养护。

自行管理方案通过之日起三十日内应当告知全体业主和街道办事处(镇人民政府)。

第三章 前期物业管理

二十六 建设单位应当通过招投标的方式选聘物业服务企业。投标人少于三个或者住宅规模建筑面积小于三万平方米的,经县级物业管理主管部门批准,可以采取协议方式选聘。

建设单位应当自前期物业服务合同签订之日起三十日内,将合同报县级物业管理主管部门和价格主管部门备案。

二十七 建设单位应当提供前期物业管理开办费,用于购买物业办公设备等固定资产。所购资产归全体业主所有,由物业服务企业使用。

二十八 建设单位应当在物业交付使用十五日前,与选聘的物业服务企业完成物业共用

部位、共用设施设备的承接查验。物业服务企业应当按照规定履行承接查验义务。承接查验可以委托第三方专业机构进行,可以邀请业主代表以及物业管理主管部门和街道办事处(镇人民政府)派员参加。承接查验费用的承担由前期物业服务合同约定,没有约定或者约定不明的,由建设单位承担。

承接查验后,建设单位应当与物业服务企业签订物业服务合同,对承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等作出约定。物业服务合同作为前期物业服务合同的补充协议,与前期物业服务合同具有同等法律效力。

承接查验协议签订后十日内应当办理物业交接手续。物业服务企业应当自物业交接后三十日内向县级物业管理主管部门办理备案手续。

物业交接后,发现存在隐蔽工程质量问题,影响房屋结构安全和正常使用的,建设单位应当负责修复;给业主造成损失的,依法承担赔偿责任。物业服务企业擅自承接未经查验的物业,因物业共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的,依法承担相应的责任。

二十九 新建住宅项目,建设单位应当按照不低于地上地下总建筑面积千分之四的比例配置物业服务用房,低于一百平方米的按照一百平方米配置,并无偿移交。其中,用于业主委员会议事活动用房的,应当按照配置物业服务用房的比例合理确定,一般按照建筑面积二十至四十平方米配置。住宅小区分期建设的,应当根据分期建设的面积和进度按比例合理配建物业服务用房或者提供满足物业服务活动的临时用房。

物业服务用房不计入分摊公用建筑面积,其所有权属于全体业主,任何单位和个人不得擅自占用。

三十 前期物业管理期间,有下列情形之一的,建设单位应当按照规定程序重新选聘物业服务企业:

(一)物业服务企业擅自退出的;

(二)物业服务不符合约定,建设单位要求限期整改,拒不整改或者达不到整改要求,建设单位依法提前解除合同的;

(三)物业服务企业被吊销营业执照的;

(四)法律、法规规定的其他情形。

第四章 物业保修金与住宅专项维修资金

三十一 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。建设单位委托物业服务企业保修的,应当与物业服务企业签订委托协议。

三十二 建设单位在办理房屋所有权首次登记前,应当按照物业建筑安装总造价百分之二的比例交存物业保修金,用于物业保修期内建设单位不履行保修责任,或者因歇业、破产等原因无法履行保修责任的维修费用列支。物业保修金不得纳入房屋建设成本。

三十三 物业保修金交存期限为五年。保修期内出现的物业质量问题,保修金交存期满仍未修复的,保修金交存期延长至修复完成。

物业保修期内,物业保修金不足以支付物业维修费用的,建设单位应当补足;物业保修期满后,物业保修金有余额的,应当返还建设单位。

三十四 物业保修金实行统一交存、权属不变、专款专用、政府监管的原则,由县级物业管理主管部门统一管理。

物业保修金管理办法由市人民政府制定。

三十五 住宅物业和住宅小区内的非住宅物业的业主,应当在办理房屋入住手续或者房屋所有权登记时,将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。在国家规定的保修期届满后未出售的物业,由建设单位先行交存住宅专项维修资金。住宅专项维修资金属于业主所有,专项用于国家规定的保修期届满后物业共用部分、共用设施设备的维修、更新和改造。

新建商品住宅物业配置电梯的,建设单位应当在办理房屋所有权首次登记前按照建筑安装总费用百分之一的比例交存资金,专项用于电梯、消防等设施设备的更新和改造,并提供专项分账等资料。该资金归业主所有,纳入住宅专项维修资金管理。

三十六 业主大会成立前,住宅专项维修资金由维修资金管理部门代管;业主大会成立后,可以决定自行管理,也可以决定继续由维修资金管理部门代管;决定自行管理的,业主大会应当按照国家和省相关规定,建立规范的财务管理制度,接受监督。

三十七 物业共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用,按照下列规定可以在住宅专项维修资金中列支:

(一)部分共用部分的所需费用,由拥有部分共用部分的业主按照各自拥有的物业建筑面积比例共同承担;有约定的,按照约定。

(二)全体共用部分所需的费用,由全体业主按照各自拥有的物业建筑面积比例共同承担;有约定的,按照约定。

前款涉及未出售的房屋或者公有住房的,建设单位或者公有住房产权单位应当按照相应建筑面积的比例分摊。

房屋未