

摇图书在版编目(悦)数据

摇中华人民共和国法典 轱律出版社法规出版中心编援
摇 原北京 法律出版社

搖陽昇苑影翫遠原顙遠原原

摇 I 摇中…摇 II 摇掇摇 III 摇掇法典 原中国摇 IV 摇掇和圆舞

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 000000 号

摇©法律出版社·中国

法律出版社 北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(原国徽
电子邮件 转接后通增响增增增增摇电话 转回原在转接远
网址 转增增增增增增增增增摇摇摇传真 转回原在转接远

法规出版中心 转北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(550000)
电子邮件 转岳增刚 岳增刚 岳增刚 岳增刚 岳增刚 岳增刚 岳增刚 岳增刚
读者热线 转岳增刚 岳增刚 岳增刚 岳增刚 岳增刚 岳增刚 岳增刚 岳增刚
转岳增刚 岳增刚 岳增刚 岳增刚 岳增刚 岳增刚 岳增刚 岳增刚

[illegible]

江西省城市居住小区物业管理条例

(~~1995~~年~~5~~月~~5~~日江西省第九届人民代表大会常务委员会
第六次会议通过~~1995~~年~~5~~月~~10~~日江西省人民代表大会
常务委员会第十六号公告公布)

第一章 总 则

第一条 为加强和规范城市居住小区(以下简称居住小区)的物业管理,保障业主、使用人和物业管理企业的合法权益,创造安全、优美、舒适、文明的居住环境,根据有关法律、法规的规定,结合本省实际,制定本条例。

第二条 本条例适用于在本省行政区域内的居住小区物业管理活动,以及对其实施的监督管理。

第三条 本条例所称物业,是指居住小区内各类房屋和共用设施设备等。

本条例所称业主,是指居住小区物业的所有权人。

本条例所称使用人,是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。

本条例所称物业管理企业,是指接受业主或者业主委员会的委托,根据物业管理服务合同进行专业管理服务的企业。

第四条 城市新建居住小区和共用设施设备齐全的原有居住小区,应当实行物业管理。

共用设施设备不齐全的住宅相对集中的居住区,由所在地人民政府组织整治,创造条件逐步实行物业管理。

居住小区的范围,由所在地人民政府房产行政主管部门(以下简称所在地房管部门)按照住宅与共用设施设备的相关情况划定。

第五条 摇居住小区物业管理实行业主自治管理和物业管理企业专业化有偿服务相结合的原则。

第六条 摇县级以上人民政府房产行政主管部门(以下简称县级以上房管部门)是本行政区域内居住小区物业管理的行政主管部门,负责组织实施本条例并对行政区域内的物业管理进行监督管理。

市政、绿化、公安(消防)、市容环境卫生、价格、工商行政管理等有关部门及供水、供气、供电等企业应当按照各自的职责分工和本条例规定,密切配合,共同做好物业管理的有关工作。

摇摇城市居民委员会和公安派出所依法对居住小区物业管理进行指导监督。

第二章 摇居住小区物业管理分工

第七条 摇居住小区内共用的道路和排水设施的日常养护和维修管理,由物业管理企业负责;属于城市道路和公共排水设施的由市政管理部门负责。

第八条 摇居住小区内绿化建设由开发建设单位负责;共用的绿地、园林设施等日常养护和维修管理,由物业管理企业负责并接受园林绿化管理部门的指导监督。

第九条 摇居住小区规划用地内道路、住宅楼周围及绿地、楼道等公共环境的清扫保洁,由物业管理企业负责。

居住小区内共用的厕所、化粪池、垃圾站(箱、道)等环境卫生设施的日常养护和维修管理由物业管理企业负责;厕所、化粪池的清掏、清运工作由市容环境卫生管理部门负责;生活垃圾由物业管理企业负责收集到垃圾中转站,清运工作由市容环境卫生管理部门负责。

第十条 摇高层楼以楼内供水泵房总计费水表为界,多层楼以楼外自来水表井为界,界限以外(包括计费水表)的供水管线及设备,由供水企业负责维修管理;界限以内(包括水表井至用户)的供水管线及设备由物业管理企业负责维修管理。

第十一条 摇居住小区内供电线路、供气线路、消防器具设施、路灯等,属于共用设施设备的,由物业管理企业负责维修管理;属于公共部分的,分别由供电、供气企业和管理消防、路灯的部门负

责维修管理。

第十二条 供水、供电、供气企业应当对居民用水、用电、用气装表计量,一户一表,以户结算,并按照规定定期抄表。

供水、供电、供气等企业可委托物业管理企业代收相关费用。

第三章 业主自治管理

第十三条 公有住宅出售建筑面积达到 猴 以上或者新建商品住宅出售建筑面积达到 缘 以上的居住小区,应当设立业主委员会。业主委员会由所在地房管部门会同住宅出售单位组织召开业主大会或者业主代表大会选举产生。

第十四条 业主大会由居住小区内全体业主组成;业主人数较多的,每栋应当按住户比例推选业主代表,组成业主代表大会。

业主大会或者业主代表大会,应当有过半数业主或者业主代表出席。业主大会或者业主代表大会作出的决定,应当经全体业主或者业主代表过半数通过。

业主委员会每年至少召开 员 次业主大会或者业主代表大会;遇有特殊情况,经 员 以上业主或者业主代表提议,业主委员会应当就所提议题召开业主大会或者业主代表大会。

业主大会或者业主代表大会应当邀请居民委员会和使用人代表列席。

第十五条 业主大会或者业主代表大会行使下列职权:

- (一) 选举、罢免业主委员会成员;
- (二) 审议通过业主公约和业主委员会章程;
- (三) 听取并审议业主委员会工作报告,改变或者撤销业主委员会不适当的决定,监督业主委员会工作;
- (四) 决定选聘或者解聘物业管理企业;
- (五) 听取和审议维修基金预决算的报告,监督维修基金的使用;
- (六) 决定物业管理的其他重大事项。

业主大会或者业主代表大会制定的业主公约和业主委员会章程不得与法律、法规和规章相抵触。

第十六条 业主委员会是在居住小区内代表全体业主对物业实施自治管理的组织。

业主委员会应当自选举产生之日起 獭园日内,持下列文件向所在地房管部门备案:

- (一)成立业主委员会登记申请书;
- (二)业主委员会成员名单;
- (三)业主委员会章程。

第十七条摇业主委员会成员应当由业主担任。业主委员会成员不得少于 缘人,人数为单数。业主委员会由主任、副主任和委员组成。

业主委员会每届任期 獭年。

第十八条摇业主委员会应当维护全体业主的合法权益,履行下列职责:

- (一)召开业主大会或者业主代表大会,报告物业管理的实施情况;
 - (二)拟定业主公约草案和业主委员会章程草案;
 - (三)执行业主大会、业主代表大会选聘或者解聘物业管理企业的决定,与物业管理企业订立、变更或者解除物业管理服务合同;
 - (四)审议物业管理企业提出的物业管理服务年度计划、财务预算和决算;
 - (五)定期检查监督物业管理企业代管的维修基金的使用情况;
 - (六)听取业主、使用人的意见和建议,监督物业管理企业的管理服务活动;
 - (七)监督共用设施设备的合理使用;
 - (八)业主大会或者业主代表大会赋予的其他职责。
- 业主委员会应当按照其章程的规定定期召开会议,会议必须有过半数成员出席,作出决定应当经全体成员过半数通过。

第四章摇居住小区物业管理服务

第十九条摇物业管理企业应当按照有关规定向省或者国家建设行政主管部门申领物业管理资质证书。

物业管理企业应当按照资质管理规定的范围,从事物业管理服务活动。

第二十条 摇物业管理企业从事物业管理服务,应当与业主委员会签订物业管理服务合同。

在物业管理服务合同中,当事人应当约定物业管理服务的下列事项,并根据收费标准约定各项服务的收费:

- (一) 房屋建筑共用部位的日常养护和维修管理;
- (二) 共用设施设备的日常养护和维修管理;
- (三) 保洁服务;
- (四) 保安服务;
- (五) 业主或者使用人委托的其他服务事项。

第二十一条 摇物业管理企业应当按照下列要求提供物业管理服务:

(一) 按照国家规定的技术标准和规范以及业主委员会审定的物业管理服务年度计划,实施物业管理;

(二) 在房屋使用前,将住宅的共用部位和共用设施设备使用、维护的方法、要求、注意事项以及法规、规章的有关规定书面告知业主、使用人;

(三) 受业主委员会的委托,代管维修基金,按照业主委员会审定的财务预算使用维修基金;

(四) 经常对居住小区进行全面的巡视、检查,定期对住宅的共用部位、共用设施设备进行日常养护;

(五) 发现住宅的共用部位、共用设施设备损坏时,立即采取保护措施,并按照物业管理服务合同的约定进行维修;

(六) 接到物业损坏报修时,限时进行维修和处理;

(七) 做好物业管理费用收支的各项账目,妥善保管物业档案资料和有关的财务账册;

(八) 远个月公布 员次物业管理服务费、维修基金的使用情况,接受业主和业主委员会的监督;

(九) 定期听取业主委员会、业主、使用人的意见和建议,改进和完善管理服务;

(十) 发现违反本条例或者业主公约的行为,立即进行劝阻、制止,并向业主委员会和有关行政主管部门报告;

(十一) 按照物业管理服务合同约定的要求,做好其他管理服务事项。

第二十二条 摇物业管理服务收费,应当遵循合理、公开、公平

以及与管理水平相适应的原则。

第二十三条 摇在制定物业管理公共性服务收费和专项服务收费的具体标准时,价格管理部门应当会同房管部门实行价格听证制度。

第二十四条 摇物业管理服务收费包括下列项目:

(一)公共性服务收费,实行政府定价,用于为业主、使用人提供的住宅共用部位、共用设施设备的日常养护和保洁、保安等具有公共性的服务;

(二)专项服务收费,实行政府指导价,用于电梯、转供电、二次供水等房屋设备运行服务所需的费用;

(三)特约服务收费,实行经营者自主定价,用于物业管理企业为业主、使用人个别需求提供的特约服务。

第二十五条 摇物业管理企业收费的项目和标准应当公布。已按照本条例规定向业主、使用人收取物业管理服务费用的,其他任何单位和个人不得重复收取性质相同的费用。

物业管理服务费用经约定可以预收,但预收期限不得超过 猿个月。

未受业主委员会或者业主、使用人委托,物业管理企业自行提供服务收取费用的,业主和使用人有权拒付。

第二十六条 摇物业管理企业应当在物业管理服务合同终止或者解除后的 苑日内向业主委员会办理下列事项,并报所在地房管部门备案:

(一)对预收的物业管理服务费用按实际使用结算,多收的部分予以退还;

(二)移交全部物业档案资料和有关的财务账册;

(三)移交业主共有的房屋、场地和其他财物。

第二十七条 摇居住小区开发建设单位应当做好前期物业管理工作,保修期内的维修费用由开发建设单位承担。前期物业管理动用维修基金,必须事先经所在地房管部门审核。

前款所称前期物业管理,是指住宅出售后至业主委员会成立前的物业管理。

第二十八条 摇居住小区经综合验收合格后,开发建设单位应当将下列工程资料移交给业主委员会并报城市建设档案馆存档:

(一)居住小区规划图、竣工总平面图;

(二) 单体建筑结构、设备竣工图；

(三) 管线竣工图；

(四) 其他物业管理所需的资料。

新建居住小区未经综合验收或者综合验收不合格的,不得交付使用。

第二十九条摇住宅开发建设单位应当按照规定提供必需的物业管理服务用房,其费用列入开发建设成本,产权属全体业主共有,有偿提供给物业管理企业使用,其收益的使用由业主委员会决定。

第五章摇物业的使用

第三十条摇物业使用中禁止下列行为：

(一) 损坏房屋承重结构和破坏房屋外貌；

(二) 占用、损坏住宅的共用部位、共用设施设备或者擅自移装共用设备；

(三) 在天井、庭园、平台、屋顶以及道路或者其他场地搭建建筑物、构筑物；

(四) 乱设摊点、乱设集贸市场；

(五) 乱倒垃圾、杂物；

(六) 在建筑物、构筑物上乱张贴、乱刻画；

(七) 排放或者堆放有毒有害物质,堆放易爆物品或者发出超过环境保护规定标准的噪声；

(八) 违法违章从事生产、经营、加工、养殖等活动；

(九) 法律、法规禁止的其他行为。

第三十一条摇业主或者使用人装修住宅,应当事先告知物业管理企业。物业管理企业应当将装修住宅的禁止行为和注意事项告知业主或者使用人。

物业管理企业发现违反本条例第三十条规定的行为,应当劝阻制止,并督促改正,对拒不改正的,应当及时告知业主委员会,并报有关行政管理部门依法处理。

第三十二条摇业主或者使用人不得擅自改变住宅的使用性质。因特殊情况需要改变使用性质的,应当符合城市规划要求,并依法办理审批手续。

居住小区按照规划建设的公共建筑和共用设施,不得擅自改变使用性质。

第三十三条 摇住宅的共用部位、共用设施设备维修时,相邻业主、使用人应当予以配合。因相邻业主、使用人阻挠维修造成其他业主、使用人财产损失的,责任人应当负责赔偿。

因物业维修、装修造成相邻业主、使用人的自用部位、自用设备损坏或者其他财产损失的,责任人应当负责赔偿。

第三十四条 摇任何单位和个人不得占用居住小区内的区间道路、场地。因物业维修或者公共利益需要临时占用、挖掘区间道路、场地的,应当与业主委员会签订协议,并在约定的期限内恢复原状。

除执行任务的治安、消防、抢险、救护、环卫、殡葬等特种车辆外,机动车辆在居住小区内停放规定,由业主委员会决定。设有固定停车场所和管理服务人员的,其车辆停放收费按价格管理部门核定的标准执行。车辆停放的收益应当纳入维修基金。

第三十五条 摇利用物业设置广告等经营性设施的,应当在征得相关业主、使用人和业主委员会的书面同意后,方可按有关规定办理审批手续。经批准的,应当与业主委员会签订协议,并支付设置费用。收取的费用应当纳入维修基金。

第六章 摇物业维修经费

第三十六条 摇在公有住宅和新建居住小区住宅出售的同时,应当设立住宅共用部位、共用设施设备维修基金(简称维修基金)。

属公有住宅出售的,由公有住宅售房单位按多层住宅不低于售房款的 10%,高层住宅不低于售房款的 20% 提取维修基金;购房者按购房款 10% 的比例向售房单位缴交维修基金。

新建居住小区商品住宅销售时,购房者应当按购房款 2% 的比例向售房单位缴交维修基金。

第三十七条 摇维修基金应当在银行专户存储,专款专用。

维修基金明细户应当按单幢住宅设置,按户核算。

第三十八条 摇维修基金应当用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的大修、更新、改造,不得挪作他用。

第三十九条摇维修基金的使用,由物业管理企业提出年度财务预算,经业主委员会审定后实施。

住宅共用部位、共用设备大修、更新、改造的费用,由整幢住宅的业主共同承担。

共用设施大修、更新、改造的费用,由居住小区内全体业主共同承担。

住宅的共用部位、共用设施设备属人为损坏的,其维修、更新费用由责任人承担。

住宅自用部位、自用设备的维修、更新费用,由业主承担。

维修基金不足时,经业主委员会决定,按业主拥有的住宅建筑面积比例向业主续筹。

第四十条摇业主转让住宅时,其维修基金账户中剩余部分的费用不予退还,随房屋所有权同时过户。

第七章摇投 诉

第四十一条摇县级以上房管部门应当建立投诉受理制度,接受业主委员会、业主、使用人和物业管理企业对违反本条例规定行为的投诉。

第四十二条摇房管部门受理投诉后,应当进行调查、核实,并自受理投诉之日起 獭园日内答复投诉人。

投诉人对房管部门的答复有异议的,可以向上一级房管部门提出复核要求。上级房管部门应当自受理之日起 獭园日内,将复核意见答复投诉人。

第四十三条摇投诉内容涉及其他部门或者企业职责范围的,房管部门应当自受理之日起 缘日内,移送有关部门处理,并书面告知投诉人。

第八章摇法 律 责 任

第四十四条摇业主大会、业主代表大会、业主委员会作出的决定违反本条例规定的,由房管部门责令限期改正或者撤销其决定,并通告全体业主。

第四十五条摇违反本条例规定,有下列情形之一的,由房管部

门责令限期改正,处 ~~五千元~~元以上 五万元以下罚款:

- (一) 未取得物业管理资质证书从事物业管理的;
- (二) 超越物业管理资质证书等级从事物业管理的。

前款第(二)项所列行为拒不改正的,可以吊销其资质证书。

第四十六条违反本条例规定,新建居住小区开发建设单位未将工程资料移交或者报送存档的,由房管部门责令限期改正,逾期不改正的,处 ~~五千元~~元以上 五万元以下罚款。

第四十七条违反本条例规定,有下列情形之一的,由房管部门责令限期改正,处 五万元以上 十万元以下罚款:

- (一) 新建居住小区开发建设单位未进行前期物业管理或者擅自动用维修基金的;
- (二) 居住小区未经综合验收或者验收不合格交付使用的;
- (三) 新建居住小区开发建设单位或者公有住宅售房单位未设立维修基金的。

前款第(二)项所列行为情节严重的,可吊销开发建设单位资质证书。

第四十八条违反本条例规定,挪用维修基金或者造成维修基金损失的,由财政部门和房管部门按章处理。情节严重的,依法追究直接负责的主管人员和其他责任人员的行政责任,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十九条违反本条例第二十一条规定,物业管理企业不履行物业管理服务合同约定的,业主或者使用人都有权向业主委员会或者房管部门投诉,业主委员会或者房管部门有权予以制止并责令其限期改正,情节严重的,有权解除委托管理合同,造成业主、使用人损失的,应当承担赔偿责任。

业主或者使用人违反业主公约,应当承担相应的民事责任。对违反业主公约的,业主委员会或者相关的业主、使用人可以向人民法院提起民事诉讼。

业主或者使用人未按物业管理服务合同交纳物业管理服务费用的,物业管理企业可以按日加收应交纳费用 万分之五 的滞纳金或者按照约定加收滞纳金。

第五十条违反本条例第二十四条、第二十五条、第三十条、第三十二条、第三十四条规定的,由有关行政管理部门按照各自职责和相关法律、法规的规定处罚。

第五十一条 摇房管部门及其工作人员未按本条例规定履行职责,管理不力,严重影响本行政区域居住小区物业管理的,依法追究直接负责的主管人员和其他责任人员的行政责任;玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十二条 摇当事人对行政管理部門的具体行政行为不服的,可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。当事人在法定期限内既不申请复议也不提起诉讼,期满又不履行义务的,由作出具体行政行为的行政管理部門依法申请人民法院强制执行。

第九章 摇附摇摇则

第五十三条 摇本条例有关专业用语的含义:

(一) 自用部位,是指 员套住宅分户门内的空间及其室内墙面和天井、庭园等部位;

(二) 自用设备,是指 员套住宅内部的门窗、卫生洁具以及通向总管的供水、排水、燃气管道、电线等设备;

(三) 共用部位,是指 员幢住宅内部,建设费用已分摊进入住房销售价格的由整幢住宅的业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面、屋顶等部位;

(四) 共用设备,是指 员幢住宅内部,建设费用已分摊进入住房销售价格的由整幢住宅的业主、使用人共同使用的供水管道、排水管道、落水管、照明灯具、垃圾通道、电视天线、水箱、水泵、电梯、避雷装置、消防器具等设备;

(五) 共用设施,是指居住小区内,建设费用已分摊进入住房销售价格的由业主、使用人共同使用的道路、绿地、停车场库、路灯、消防设施、排水管道、窨井、化粪池、垃圾站(房)、公益性文体设施等设施;

(六) 房屋承重结构,是指住宅的基础、承重墙体、梁柱、楼盖、屋顶等。

第五十四条 摇大厦写字楼、商住楼、别墅区、工业区及其他非居住房屋的物业管理参照本条例执行。

第五十五条 摇本条例自 员 年 猿月 员日起施行。