关于印发《阿合奇县物业管理暂行办法》的

通 知

各乡（镇）、场，县人民政府各工作部门、各部门管理机构，县直各单位：

《阿合奇县物业管理暂行办法》已经县人民政府同意，现印发你们，请认真遵照执行。

2018年12月28日

（此件公开发布）

阿合奇县物业管理暂行办法

第一章 总则

**第一条** 为规范物业管理活动，维护业主合法权益，改善人居环境，促进和谐社会建设，根据《中华人民共和国物权法》《国务院物业管理条例》《新疆维吾尔自治区物业管理条例》和有关法律、法规，结合阿合奇县实际，制定本办法。

**第二条** 阿合奇县行政区域内物业管理及其监督管理活动，适用本办法。

本办法所称物业管理，是指业主聘请物业服务企业、委托其他管理人（以下统称物业管理人）或者自行对房屋及配套的设施和相关场所进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生及相关秩序的活动。

**第三条**  县房地产管理局对本县区域内物业管理活动实施监督管理。

住建、公安、消防、民政、市场监督管理、环境保护、规划、城市管理、市政公用、价格等有关部门，按照各自职责，负责有关物业管理的监督管理工作。

第二章 物业使用

**第一节 一般规定**

**第四条** 物业管理区域划分：政府投资修建的住宅小区、房地产开发企业开发建设的住宅小区、各驻县单位建设的住宅小区等由小区入口开始计算。

**第五条** 物业管理区域内的水、电、气、热、通信、有线电视等市政基础设施应确保正常运转。

**第六条**  业主应当遵守法律、法规的规定及本物业管理规定，妥善处理邻里关系，不得违背社会公德，损害公共利益和他人的合法权益。

**第七条** 违反管理规定有下列行为之一的，物业管理人有权对行为人进行劝阻、制止，要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨碍、赔偿损失：

（一）任意弃置垃圾、抛掷杂物、排放污水的;

（二）擅自占用物业共有部分的;

（三）产生噪音、振动对相邻业主造成不利影响的;

（四）其他违反管理规定的行为。

**第八条** 物业使用中不得实施下列行为：

（一）擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑、共用设施用途;

（二）擅自改变房屋用途或者对原有建筑物加层、改建、扩建;

（三）非法处置或者占用物业共用部分、共用设施设备进行经营;

（四）侵占、损坏物业管理区域内道路、场地、公共绿地、共用设施;

（五）擅自改动房屋承重结构、围护结构，扩大承重墙原有门窗尺寸，降低抗震、消防、节能标准;

（六）损坏屋面、楼层防水，擅自改装燃气、热力管线及设施，超出设计标准增加楼面荷载;

（七）违法存储、堆放易燃、易爆、危险化学品、放射性物品，违法排放有毒、有害物质或者超标排放噪声污染环境;

（八）违反规定悬挂、张贴宣传品或者架设户外广告，在沿街阳台外晾晒衣物、堆放物品等影响市容市貌;

（九）占用、堵塞消防通道、消防施救场地，违反消防安全技术标准和规范安装设施、设备;

（十）其他违反法律、法规规定，危及公共利益和他人合法权益的行为。

物业管理人发现有前款规定行为的，应当予以劝阻、制止并报告有关行政主管部门。

**第九条** 住建、公安、消防、市场监督管理、环境保护、规划、城市管理、市政公用、价格等有关部门应当加强对物业管理区域内规划建设、治安、消防、价格、特种设备、环境卫生等方面的监督管理，建立违法行为投诉登记制度，公布受理方式、程序和期限，依法及时处理物业区域内的违法行为。

**第二节 房屋装修与改变用途**

**第十条** 业主进行房屋装修，应当将装修内容、计划工期、装修工程负责人姓名、联系方式等告知相邻业主、物业管理人。

**第十一条** 物业管理区域内按照规划建设的公共服务设施、市政公用建筑和物业服务用房，不得擅自改变用途。

有下列情形之一确需改变用途的，应当经物业管理人向有关部门申请办理相关手续：

（一）因物业管理区域调整，公共服务设施、市政公用建筑和物业服务用房超出配建要求和使用需要的;

（二）水、电、气、热等供应方式、技术发生变化造成原有公共服务设施闲置的;

（三）建筑物共用设备层等闲置的。

**第十二条** 业主将住宅改变为经营性用房的，应当符合法律、法规和相关规约，主动与有利害关系的业主沟通，也可请求物业管理人予以协助，并经有利害关系业主书面同意。

**第三节 车位的使用**

**第十三条** 物业管理人联合规划部门按物业管理区域内实际情况进行车位场地划分，划线，方便业主停车需要。

**第十四条** 业主应按照划定停车位规范停放车辆，不得随意占用共有道路，不得占用消防车通道、绿化带，不得堵塞疏散通道、安全出口。

第三章 物业管理服务与收费

**第一节 物业管理服务**

**第十五条** 物业管理服务包括下列主要内容：

（一）共有部分、共用设施以及业主共有车位的使用管理、维护养护;

（二）公共绿化管护;

（三）共有部分、公共区域的清扫保洁、冰雪清除等环境卫生维护;

（四）公共区域的秩序维护，安全防范、救助等事项的协助工作;

（五）物业使用中对禁止行为的告知、劝阻、报告等工作;

（六）制定物业专项维修资金使用方案;

（七）保管物业服务档案和物业档案;

（八）其他物业管理服务事项。

**第十六条** 供排水、供热、供电、供气、通信、有线电视等专业经营单位，承担分户计量装置或者入户端口以外设施的维修、养护、更新等责任及相关费用。

**第十七条** 物业管理人职责

（一）物业管理人作为物业服务主体部门，负责协调各专业经营单位共同做好物业管理区域物业服务工作；

（二）物业管理人负责承担第十五条相关物业管理服务内容。

**第十八条** 业主职责

（一）业主应按期交纳物业服务费，不得拒交或者恶意拖欠；

（二）房屋保修期限届满后，房屋专有部分（即室内）的供水、供电、供热设施的养护、维修由业主负责，也可通过市场或物业服务各单位协商服务，维修费由住户自行承担；

（三）房屋专有部分出现危害安全、公共利益和他人合法权益的，业主应当及时处理，相邻业主应当提供便利；

（四）不违反第七条、第八条之规定。

**第二节 物业收费**

**第十九条** 物业费按照上级规定的标准收取，收费标准如有调整，按有关规定执行。物业费由物业管理人所在部门收取或由金融机构代收，收取时间为全年各时间段。

**第二十条** 水、电、气、热供应单位应当向最终用户直接收取费用，不得强迫物业管理人代收代交。

第四章 物业的保修与维护

**第一节 物业保修、维护责任**

**第二十一条**  建设单位应当按照国家和自治区规定的保修范围和保修期限，承担物业保修责任,物业保修期限届满后，物业管理参照第三章执行。

**第二十二条** 物业保修期限届满后，建筑物共有部分及共用设施的维护、保养由物业管理人负责，参照第十七条执行。

**第二十三条** 专业服务各单位承担县城区物业管理区域内公用设施的维修、养护、更新等责任及相关费用，参照第十六条执行。

专业服务各单位对专业经营设施设备进行维修、养护、更新时，业主应予以配合。

**第二十四条** 高层电梯、消防等特种设备，由特种设备生产厂商负责维护、保养或者由取得相应资质的专业维修单位负责。

（一）由物业管理人所在部门委托特种设备厂商或者取得相应资质的专业维修单位签订高层电梯及消防维护有偿保养合同；

（二）受托方帮助建立健全管理制度，通过正常维修、保养，确保电梯的正常运行；

（三）受托方负责对需要更换的配件向委托方提出说明，经委托方同意后，受托方进行更换（材料费实报实销或由委托方提供材料），受托方有义务协助委托方计划、采购、储备配件及材料；

（四）根据电梯中修、大修周期要求，按期提供中修、大修方案及计划供委托方参考。

**第二节 住宅专项维修资金**

**第二十五条** 专项维修资金用于共有部分、共用设施保修期满后的养护、维修和更新、改造。专项维修资金的交存、使用、管理，按照国家和自治区有关《住宅专项维修资金管理办法》规定执行，业主购房时应按规定交纳住宅专项维修资金。

**第二十六条** 发生下列危及房屋使用安全的紧急情况，需要使用专项维修资金的，物业管理人可以委托维修、更新、改造单位制定紧急处置方案，即时组织抢修。处置方案、抢修结果、费用支出等在物业管理区域内公布，接受业主的监督：

（一）屋面防水损坏造成渗漏的;

（二）电梯故障停止使用的;

（三）经房地产行政主管部门鉴定为危房需要加固、维修的;

（四）房屋局部有垮塌、脱落危险的;

（五）共用消防设施、设备损坏已不具备防火、灭火功能的;

（六）其他危及房屋使用安全的情形。

1. 法律责任

**第二十七条** 建设单位、物业管理人、专业服务各单位违反本办法规定，不履行或者拖延履行保修、维修、养护责任的，由县人民政府房地产行政主管部门责令限期改正;逾期不改造成业主损失的，依法承担赔偿责任。

**第二十八条** 业主违反本办法第七条、第八条规定，给他人造成损害的，依法承担民事责任;违反行政管理规定的，由县住建、公安、环境保护、房地产、城市管理、规划等有关行政主管部门按照各自职责依法处理。

**第二十九条** 业主逾期不缴纳物业服务费用的，物业管理人应当督促其限期缴纳;逾期仍不缴纳的，物业管理人可以向人民法院起诉。

**第三十条** 物业管理人不得向业主加收物业手续费或者限制为业主水、电、气、热卡充值，如影响业主生活的，由县房地产行政主管部门责令改正，如有加收费用的，限期退还加收费用。

**第三十一条** 县房地产行政主管部门、物业管理人、专业服务各单位、乡（镇）政府、社区以及其他有关行政主管部门及其工作人员利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处，构成犯罪的，依法追究刑事责任;尚不构成犯罪的，依法给予政务处分。

**第三十二条** 违反本办法规定，应当予以处罚的其他行为，依照有关法律、法规的规定执行。

第六章 附则

**第三十三条** 本办法下列用语的含义：

（一）共有部分，是指承担建筑物主体承重结构的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊、楼道、扶手、护栏、电梯井道、避难层、设备间等。

（二）共用设施，是指业主共有的建筑物附属设施、设备，主要包括电梯、水泵、水箱、天线、楼道灯、避雷装置、消防设施、供排水管线、共用采暖及空调管线设备，物业管理区域内的道路、绿地、人造景观、路灯、沟渠、池、井、视频监控、门禁、围栏、垃圾容器、公益性文体设施和市政公用产品供应管线，以及共用设施使用的房屋等。

**第三十四条** 各乡（镇）、场参照本办法执行。

**第三十五条** 本办法自2019年1月1日起施行，由县房管局负责解释。