



泰州市住宅物业管理条例(一)

(2020年8月28日泰州市第五届人民代表大会常务委员第二十九次会议通过2020年9月25日江苏省第十三届人民代表大会常务委员第十八次会议批准)

第一章 总则

第一条 为了规范住宅物业管理活动,维护物业管理各方的合法权益,营造良好的居住环境,促进和谐社区建设,根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《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,是指住宅物业、住宅小区内的非住宅物业和与住宅楼结构相连的非住宅物业的业主,通过选聘物业服务人或者自行对住宅物业管理区域内的建筑物、构筑物及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护基本秩序和环境的活动。

本条例所称物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第三条 市、县级市(区)人民政府应当加强对住宅物业管理工作的组织领导,将住宅物业管理纳入现代服务业发展规划和社区治理体系;建立健全住宅物业管理综合协调机制和资金投入与保障机制;鼓励采用新技术、新方法,提高住宅物业服务和管理水平。

乡镇人民政府、街道办事处负责辖区内住宅物业管理活动的指导和监督,协助上级人民政府和有关部门做好住宅物业管理相关工作,并将住宅物业管理纳入社区网格化治理体系。

村民委员会、居民委员会应当协助和配合乡镇人民政府、街道办事处做好住宅物业管理相关工作。

第四条 市、县级市(区)住房和城乡建设部门是本行政区域内的住宅物业管理主管部门,负责本行政区域内住宅物业管理活动的监督、管理和指导工作。

发展和改革、公安、财政、自然资源和规划、生态环境、市场监督管理、城市管理、民政、水利、消防救援等部门、机构按照各自职责,共同做好住宅物业管理相关工作。

第五条 建立健全社区(村)党组织领导下村民委员会、居民委员会、业主委员会、业主、物业服务人等共同参与的议事协调机制,发挥社区(村)党组织在基层社会治理

中的领导作用。

第六条 市、县级市(区)住宅物业管理主管部门应当对在住宅物业服务中取得显著成绩的物业服务人和在住宅物业管理中有突出贡献的业主委员会、业主,给予表彰和奖励。

第七条 物业服务行业协会应当加强行业自律管理,规范从业行为,引导诚信经营,维护物业服务企业的合法权益;加强物业服务企业从业人员培训,提高物业服务水平和质量。

第二章 业主大会、业主委员会与物业管理委员会

第八条 住宅物业管理区域的全体业主组成业主大会。业主户数超过三百户的,可以成立业主代表大会,履行业主大会职责。

业主代表由业主小组推荐产生,业主小组可以按幢、单元、楼层或者结合实际情况组成。一个业主小组产生一名业主代表,代表本小组的业主出席业主代表大会会议。业主代表在业主代表大会会议召开前应当就会议议题征集本小组业主意见,需要业主书面投票表决的,由业主本人签字确认。

业主代表出席业主代表大会会议不得委托他人;业主代表因故不能参加业主代表大会会议的,其所代表的业主可以另行推选临时业主代表参加。

业主代表推荐办法应当在业主大会议事规则中规定。

第九条 下列事项由业主共同决定:

- (一)制定和修改业主大会议事规则;
- (二)制定和修改管理规约;
- (三)选举业主委员会或者更换业主委员会成员;
- (四)确定业主大会、业主委员会工作经费,业主委员会成员工作补贴和标准;
- (五)选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人;
- (六)使用建筑物及其附属设施的维修资金;
- (七)筹集建筑物及其附属设施的维修资金;
- (八)改建、重建建筑物及其附属设施;
- (九)改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;
- (十)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

项规定的事项,应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项,应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

第十条 业主共同决定事项,由业主委员会组织召开业主大会会议进行表决。业主委员会未成立或者怠于履行职责的,经专有部分面积占比五分之一以上的业主且人数占比五分之一以上的业主提议,由乡镇人民政府、街道办事处、村民委员会、居民委员会指导和协助业主组织召开业主大会会议。

召开业主大会会议,应当于会议召开十五日前通过发送信息、电子邮件或者书面告知等方式通知业主,并同时告知村民委员会、居民委员会。

第十一条 业主表决共同决定事项应当实名制,可以采用集体讨论、书面征求意见或者在市物业管理公共服务平台上投票等方式。

表决结束后应当形成书面文件,载明表决事项、同意票数、反对票数、弃权票数以及表决结果。表决结果应当在住宅物业管理区域内显著位置公布。

第十二条 住宅物业管理区域符合召开首次业主大会或者业主代表大会(以下统称业主大会)会议条件的,建设单位应当向住宅物业所在地乡镇人民政府、街道办事处提出筹备首次业主大会会议的书面申请;十人以上业主公开联名可以向乡镇人民政府、街道办事处提出筹备首次业主大会会议的书面申请。乡镇人民政府、街道办事处应当在收到书面申请后六十日内,组织成立首次业主大会筹备组(以下简称筹备组)。

建设单位应当按照《江苏省物业管理条例》的规定向住宅物业所在地乡镇人民政府、街道办事处报送筹备首次业主大会会议所需的文件资料。

自然资源和规划、住房和城乡建设等部门,应当对乡镇人民政府、街道办事处就筹备成立业主大会所需要的信息资料查询,依法予以配合。

筹备召开首次业主大会会议所需经费由建设单位承担,经费标准由住宅物业管理主管部门根据住宅物业管理区域规模、业主户数和建筑面积等因素确定。建设单位应当在办理房屋所有权首次登记前,将筹备经费交至住宅物业所在地乡镇人民政府、街道办事处设立的专用账户。

第十三条 筹备组由业

主、建设单位、乡镇人民政府、街道办事处、村民委员会、居民委员会等派员组成。业主成员由乡镇人民政府、街道办事处组织业主推荐产生,应当符合本条例规定的业主委员会成员的任职条件。建设单位不派员参加的,不影响筹备组成立。

筹备组人数应当为五至十一人的单数,其中业主成员应当不少于筹备组人数的百分之六十。筹备组组长由乡镇人民政府、街道办事处指定人员担任。

筹备组应当自成立之日起七日内,将成员名单在住宅物业管理区域内显著位置进行公示,公示期限不得少于十五日。业主对筹备组成员有异议的,由乡镇人民政府、街道办事处协调解决。

筹备组成立后,县级市(区)住宅物业管理主管部门应当对筹备组成员进行住宅物业管理相关知识的培训。

第十四条 业主委员会成员由业主大会会议选举产生。业主委员会成员应当由具有完全民事行为能力、热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力和必要工作时间的业主担任。

业主参加业主委员会选举的,筹备组应当核查参选人的资格,提出业主委员会候选人名单,并报乡镇人民政府、街道办事处。筹备组应当在住宅物业管理区域内显著位置公示业主委员会候选人名单和基本信息,公示期限不得少于十五日。

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。

第十五条 有下列情形之一的,不得担任业主委员会成员:

- (一)损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外观、擅自改变房屋使用性质、违法出租房屋的;
 - (二)未按照约定支付物业服务费用、汽车停放费或者未按照规定交纳住宅专项维修资金等相关费用且未及时改正的;
 - (三)本人及其配偶、近亲属与在同一住宅物业管理区域内提供物业服务的企业或者其他管理人有利害关系的;
 - (四)信用信息综合评价不良的;
 - (五)不适宜担任业主委员会成员的其他情形。
- 以暴力、威胁、欺骗、贿赂、伪造选票、虚报选举票数等不正当手段当选业主委员会成员的,当选无效。
- 县级市(区)住宅物业管理主管部门应当加强对业主

委员会的指导,组织业主委员会成员进行培训,提高住宅物业管理水平。

第十六条 业主委员会成员有下列情形之一的,经业主委员会核实后,其成员资格终止,并在住宅物业管理区域内显著位置公告:

- (一)不再具有完全民事行为能力能力的;
- (二)因物业转让、灭失等原因不再是本住宅物业管理区域业主的;
- (三)因疾病或者其他原因丧失履行职责能力的;
- (四)被依法限制人身自由,无法履行职责的;
- (五)法律、法规规定的其他情形。

第十七条 业主委员会执行业主大会的决定事项,履行下列职责:

- (一)召集业主大会会议,报告住宅物业管理的实施情况;
- (二)代表业主与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同;
- (三)及时了解业主、物业使用人的意见和建议,监督和协助物业服务人履行物业服务合同;
- (四)监督管理规约的实施;
- (五)督促业主按照约定支付物业服务费用等相关费用;
- (六)组织和监督住宅专项维修资金的筹集、使用;
- (七)监督物业服务人对业主共有部分的经营和收益收支情况;
- (八)协调处理住宅物业管理活动中的矛盾纠纷;
- (九)业主大会赋予的其他职责。

业主委员会应当按照业主大会议事规则和业主大会决定召开会议。业主委员会应当在会议召开前,将会议议题告知村民委员会、居民委员会,听取村民委员会、居民委员会的意见和建议。村民委员会、居民委员会可以根据情况派员参加。

第十八条 业主委员会成员不得有下列行为:

- (一)阻挠业主大会行使职权,拒绝执行业主大会决定,或者怠于履行职责;
- (二)违反规定使用业主委员会印章;
- (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,擅自与物业服务人签订或者解除物业服务合同;
- (五)骗取、挪用、侵占住宅专项维修资金或者公共收益等业主共有财产;
- (六)索取、收受房屋建设、物业服务、维修保养等单位或者有利关系的业主提供的财物或者其他利益;

(下转5版)