



# 泰州市住宅物业管理条例(二)

(上接4版)

(七)利用职务之便为自己或者他人在物业服务费用支付、汽车停放等方面谋取不当利益;

(八)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;

(九)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;

(十)打击报复、诽谤、陷害有关投诉人、举报人;

(十一)其他侵害业主合法权益的行为。

业主委员会成员有前款行为之一的,由业主大会按照议事规则予以罢免,并在住宅物业管理区域内显著位置公告。住宅物业所在地县级市(区)住宅物业管理主管部门、村民委员会、居民委员会应当给予指导和协助。

**第十九条** 业主委员会成员人数不足业主大会议事规则规定成员总数二分之一或者低于法定最低人数的,住宅物业所在地乡镇人民政府、街道办事处、村民委员会、居民委员会应当指导和协助业主组织召开业主大会会议,对业主委员会进行调整。

业主委员会阻挠业主大会行使职权,拒不执行业主大会决定,怠于履行业主委员会职责的,或者未经业主大会决定,擅自与物业服务人签订或者解除合同的,由住宅物业所在地县级市(区)住宅物业管理主管部门责令限期改正;拒不改正的,住宅物业所在地乡镇人民政府、街道办事处、村民委员会、居民委员会应当指导和协助业主组织召开业主大会会议,调整或者重新选举产生业主委员会。

**第二十条** 业主委员会应当将下列信息在住宅物业管理区域内显著位置公布,并及时更新:

(一)成员姓名、职责分工和联系方式;

(二)业主大会、业主委员会的决定;

(三)管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同;

(四)业主大会、业主委员会工作经费的收支情况和业主委员会成员工作补贴等费用情况;

(五)住宅专项维修资金的筹集、使用情况;

(六)由业主委员会管理的业主共有部分的经营和收益收支情况;

(七)占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、车库处分使用情况;

(八)其他应当向业主公布的信。

前款第一项至第三项应当长期公布,第四项应当每半年公布一次,第五项应当及时公布,第六项、第七项应当每年公布一次,第四项至第七项公布期限均不得少于十五日。

**第二十一条** 业主委员会在其任期届满三个月前,应当书面告知住宅物业所在地乡镇人民政府、街道办事处、村民委员会、居民委员会。乡镇人民政府、街道办事处、村民委员会、居民委员会应当指导和协助业主委员会成立换届选举小组,由换届选举小组组织召开业主大会会议,选举产生新一届业主委员会。换届选举小组人员的构成参照首次业主大会筹备组人员的构成。

**第二十二条** 业主委员会应当自换届选举小组成立之日起十日内,将其保管的档案资料、印章以及其他属于全体业主所有的财物移交住宅物业所在地乡镇人民政府、街道办事处保管。

业主委员会不按时移交的,住宅物业所在地县级市(区)住宅物业管理主管部门、乡镇人民政府、街道办事处应当责令其限期移交;拒不移交的,可以申请公安机关予以协助。

住宅物业所在地乡镇人民政府、街道办事处在新一届业主委员会选举产生并办理备案手续后十日内,将其保管的档案资料、印章、财物移交新一届业主委员会。

**第二十三条** 住宅小区有下列情形之一的,住宅物业所在地乡镇人民政府、街道办事处可以组织成立物业管理委员会,代行业主大会和业主委员会的职责:

(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因多种原因未成立,经乡镇人民政府、街道办事处指导后仍不能成立的;

(三)业主委员会长期不能正常开展工作,需要重新选举业主委员会,经乡镇人民政府、街道办事处多次指导后仍不能选举产生新一届业主委员会的。

物业管理委员会由乡镇人民政府、街道办事处、村民委员会、居民委员会、社区服务机构、建设单位、业主代表等组成。业主代表由乡镇人民政府、街道办事处组织业主推荐产生,并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,不影响物业管理委员会成立。

物业管理委员会人数一

般为九至十三人的单数,其中业主代表应当不少于物业管理委员会人数的百分之六十。

物业管理委员会的人员组成和基本信息,应当在住宅物业管理区域内显著位置公示,公示期限不得少于十五日。业主对物业管理委员会成员有异议的,由乡镇人民政府、街道办事处协调解决。

**第二十四条** 物业管理委员会代行业主大会职责的,应当依照法律、法规的规定征求全体业主意见,形成业主共同决定,并将共同决定在住宅物业管理区域内显著位置公示,公示期限不得少于十五日。

物业管理委员会作出的决定违反法律、法规的,县级市(区)住宅物业管理主管部门应当责令其限期改正或者撤销其决定,并通告全体业主。

业主认为物业管理委员会作出的决定违反法律、法规的,可以向县级市(区)住宅物业管理主管部门投诉,县级市(区)住宅物业管理主管部门应当及时处理并答复业主。

**第二十五条** 物业管理委员会代行业主大会和业主委员会职责期间,乡镇人民政府、街道办事处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,应当指导选举产生业主委员会。

县级市(区)住宅物业管理主管部门应当加强对物业管理委员会的监督和指导,对能够成立业主大会或者选举产生业主委员会的,应当督促乡镇人民政府、街道办事处指导成立业主大会,选举产生业主委员会。

物业管理委员会自新一届业主委员会产生之日起停止履行职责,并应当在七日内向新一届业主委员会移交相关资料和财物,移交后自动解散。

**第二十六条** 市住宅物业管理主管部门应当会同相关部门,组织建立市物业管理公众服务平台,用于业主决策电子投票、物业服务招投标、物业管理相关信息公开和物业管理矛盾投诉处理等。

## 第三章 前期物业管理

**第二十七条** 新建住宅物业实行前期物业管理。在业主、业主大会选聘物业服务人之前,由建设单位承担前期物业管理责任。建设单位应当通过公开招投标的方式选聘前期物业服务企业,并与其签订前期物业服务合同。

投标人少于三个或者住

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。

物业服务用房应当是地面以上、二层以下的房屋,相对集中安排在住宅小区中心区域或者出入口附近,由建设单位装修,具备水、电等基本使用功能。

前期物业服务合同期限届满前,业主或者业主大会选聘新物业服务人的,自业主委员会或者业主与新物业服务人签订的物业服务合同生效之日起,前期物业服务合同终止。

建设单位应当提供前期物业管理开办费,用于购买物业服务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。

**第二十八条** 建设单位在销售物业前,应当参照市住宅物业管理主管部门提供的范本制定前期物业服务合同和临时管理规约;建设单位修改范本的,不得侵害物业买受人的合法权益。

建设单位在销售物业时,应当向物业买受人明示前期物业服务合同和临时管理规约,并予以说明。

建设单位应当自前期物业服务合同签订之日起十五日内,将前期物业服务合同和临时管理规约报送县级市(区)住宅物业管理主管部门备案。

**第二十九条** 物业服务企业承接住宅物业时,应当对物业共有部分进行查验。县级市(区)住宅物业管理主管部门应当加强对住宅物业承接查验活动的指导和监督。

现场查验二十日前,建设单位应当向物业服务企业移交下列资料:

(一)竣工总平面图,单体建筑、结构、设备竣工图,配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;

(二)设施设备的安装、使用和维护、保养等技术资料;

(三)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(四)业主名册;

(五)物业管理所必需的其他资料。

未能全部移交前款所列资料的,建设单位应当列出未移交资料的详细清单并书面承诺补交的具体时限。

承接查验后,建设单位应当与物业服务企业签订承接查验协议,承接查验协议应当包括承接查验基本情况、存在问题、解决方法和时限、双方权利义务、违约责任等内容。

鼓励建设单位和物业服务企业聘请第三方机构为承接查验提供专业服务。

**第三十条** 新建住宅小区内,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专属的物业服务用房,低于一百平方米的

(下转6版)

市住宅物业管理主管部门应当会同市市场监督管理部门制定物业服务合同范本,并向社会公布。

**第三十四条** 物业服务人应当按照法律、法规的规定和物业服务合同的约定以及技术标准、专业技术规范,提供物业服务。

物业服务人服务多个住宅小区的,应当依法对各住宅小区分别进行核算。