



泰州市住宅物业管理条例(四)

(上接6版)

既有住宅增设电梯的实施办法由市人民政府制定。

第四十九条 建设单位应当在申报办理工程竣工验收备案前,按照建筑安装总造价百分之一的标准交存物业保修金,用作保修期内建设单位未履行保修责任,或者因歇业、破产等原因无法履行保修责任的维修费用。物业保修金不得纳入建设成本。

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,保修金交存期顺延至修复完成。

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,应当退还建设单位。

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,物业保修金收取、使用和管理办法由市人民政府制定。

第五十条 市、县级市(区)住宅物业管理主管部门应当建立物业维修保险机制,按照业主投保、企业参保、权责匹配、风险分担、维修便捷的原则,开展住宅物业共有部分维修保险工作。

第六章 公共收益与住宅专项维修资金

第五十一条 建设单位、物业服务人利用业主的共有部分产生的收入,在扣除合理成本之后的公共收益,属于业主共有。

公共收益的分配,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,按照业主专有部分面积所占比例确定。

公共收益由物业服务人管理的,应当单独列账,独立核算,不得擅自挪用,并接受业主委员会的监督;由业主委员会自行管理的,应当以业主委员会名义开设公共收益账户,接受业主和村民委员会、居民委员会的监督。

公共收益的收支情况应当每年在住宅物业管理区域内显著位置公示一次,公示期限不得少于十五日。

第五十二条 业主委员会或者十人以上业主对公共收益有异议的,可以要求查询有关财务账簿;经已交付使用物业专有部分占建筑总面积五分之一以上业主且占总人数五分之一以上的业主提议,业主大会或者业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定,委托专业机构对公共收益收支情况进行审计。

审计结果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。审计费用从公共收益中列支,没有公共收益的,由全体业主分摊。

第五十三条 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,应当在办理房屋入住手续或者房屋所有权登记时交存首期专项维修资金。

已竣工验收并达到交付条件,尚未售出或者尚未交付业主以及其他属于建设单位所有的房屋,建设单位在办理房屋所有权首次登记前,应当将首期住宅专项维修资金先行交存至住宅专项维修资金专户。

建设单位已先行交存住宅专项维修资金的,可以在物业售出或者交付时向业主收取住宅专项维修资金,并向业主转交住宅专项维修资金专用票据。

住宅物业配置电梯的,建设单位应当在房屋交付使用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、消防等设施的更新和改造。该资金归业主共有,纳入住宅专项维修资金管理。

第五十四条 住宅专项维修资金属于业主共有,专项用于国家规定的保修期届满后物业共有部分的维修、更新和改造,不得挪作他用。

业主大会成立前,住宅专项维修资金由住宅物业管理主管部门代管。业主大会成立后,可以决定自行管理或者委托住宅物业管理主管部门代管。决定自行管理的,应当在银行设立住宅专项维修资金专户,接受住宅物业管理主管部门的监督指导。委托住宅物业管理主管部门代管的,应当依法接受审计部门的审计监督。

第五十五条 业主大会可以在业主大会议事规则和管理规约中约定住宅专项维修资金的使用采取异议表决方式。使用异议表决方式的,应当以书面形式将告知书送达住宅专项维修资金列支范围内的业主,并在告知书中载明未按规定时间和方式反馈意见的,视为同意。

第五十六条 住宅物业管理区域内发生下列危及房屋安全以及人身、财产安全的紧急情况,需要立即进行维修、更新和改造的,业主大会或者业主委员会可以依法申请使用住宅专项维修资金:

- (一)外墙及其附着物存在脱落危险的;
- (二)公共护(围)栏破损严重的;
- (三)外墙、屋面渗漏的;
- (四)公共排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的;
- (五)电梯出现故障的;
- (六)消防设施出现故障的;
- (七)其他危及房屋安全

或者人身、财产安全的紧急情况。

发生前款情形的,物业服务人、业主委员会应当及时设置警示标志,采取必要的应急防范措施。

住宅物业管理主管部门应当自收到应急维修资金使用书面申请之日起三个工作日内完成审核。

第五十七条 下列费用不得从住宅专项维修资金中列支:

- (一)依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅物业共有部分的维修、更新和改造费用;
- (二)依法应当由相关专业经营单位承担的维修、养护费用;
- (三)应当由当事人承担的因人为损坏住宅物业共有部分所需的修复费用;
- (四)根据物业服务合同约定应当由物业服务人承担的维修、养护费用;
- (五)依法不得列支的其他费用。

第五十八条 住宅专项维修资金余额不足首期筹集金额百分之三十的,业主委员会应当组织业主按照国家 and 省相关规定以及业主大会的决定,续筹住宅专项维修资金。

业主未按照国家 and 省相关规定以及业主大会决定,续交住宅专项维修资金的,业主委员会应当督促其限期交纳;逾期仍不交纳的,业主委员会可以依法向人民法院提起诉讼。

第五十九条 住宅物业管理主管部门应当完善住宅专项维修资金管理制度,建立日常监督检查机制,保障住宅专项维修资金的使用绩效和安全。

住宅物业管理主管部门应当建立住宅专项维修资金日常查询制度,保障业主方便及时查询账户信息;及时公布住宅专项维修资金年度报告,接受业主的监督。

第六十条 住宅专项维修资金除依法购买定期存款或者国债外,不得用于其他投资,不得借贷给他人或者为他人提供担保。

第七章 法律责任

第六十一条 对违反本条例规定的行为,法律、法规已有处罚规定的,从其规定;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第六十二条 建设单位有下列行为之一的,按照下列规定进行处罚:

- (一)违反本条例第十二条第一款、第二款规定,未提出筹备首次业主大会会议书面申请或者未按照要求报送有关文件的,由住宅物业管理主管部门责令限期改正,逾期不改正的,处一万元以上五万元以

下的罚款;

- (二)违反本条例第十二条第四款规定,未按照要求承担首次业主大会会议筹备经费的,由住宅物业管理主管部门责令限期改正,逾期不改正的,处五万元以上十万元以下的罚款;

- (三)违反本条例第二十九条第二款规定,未移交有关查验资料的,由住宅物业管理主管部门责令限期改正,逾期不改正的,给予通报,处一万元以上十万元以下的罚款;

- (四)违反本条例第三十条第一款至第三款规定,未按照要求配置必要的物业服务用房的,由住宅物业管理主管部门责令限期改正,给予警告,没收违法所得,并处十万元以上五十万元以下的罚款;

- (五)违反本条例第四十九条第一款、第二款规定,未按照要求交存或者补足物业保修金的,由住宅物业管理主管部门责令限期改正,逾期不改正的,处二十万元以上三十万元以下的罚款;

- (六)违反本条例第五十三条第二款规定,未按照规定交纳住宅专项维修资金的,由住宅物业管理主管部门责令限期改正,逾期不改正的,处应交纳住宅专项维修资金百分之十以上百分之三十以下的罚款。

第六十三条 物业服务人有下列行为之一的,按照下列规定进行处罚:

- (一)违反本条例第三十六条第一款第一项、第三项、第四项、第七项、第九项规定,未公布相关信息或者公布虚假信息信息的,由住宅物业管理主管部门责令限期改正,逾期不改正的,处一万元以上五万元以下的罚款;
- (二)违反本条例第三十六条第一款第二项、第五项、第六项、第八项规定,未公布物业服务事项等相关信息或者公布虚假信息信息的,由县级市(区)市场监督管理部门责令限期改正,逾期不改正的,处一万元以上五万元以下的罚款;

- (三)违反本条例第四十一条第一款规定,未履行交接义务的,由住宅物业管理主管部门责令限期改正,逾期不改正的,处五万元以上十万元以下的罚款;

- (四)违反本条例第四十一条第三款规定,拒不退出住宅物业服务区域的,由住宅物业管理主管部门责令限期改正,逾期不改正的,处五万元以上二十万元以下的罚款;

- (五)违反本条例第四十七条第二款规定,对住宅物业管理区域内违法行为未予以劝阻、制止,或者未及时报告有关主管部门的,由住宅物业管理主管部门责令限期改正,逾期不改正的,可以处一千元以上五千元以下的罚款;

- (六)违反本条例第五十一条第三款规定,对其管理的公共收益未单独列账的,由住宅物业管理主管部门责令限期改正,逾期不改正的,处三万元以上十万元以下的罚款;挪用公共收益的,给予警告,没收违法所得,可以并处挪用资金二倍以下的罚款。

第六十四条 违反本条例第四十七条第一款规定,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,由相关部门按照下列规定进行查处:

- (一)违反第二项、第十四项、第十九项规定的,由住房和城乡建设部门依法查处;

- (二)违反第三项、第二十项规定的,由自然资源和规划部门依法查处;

- (三)违反第四项规定的,由住房和城乡建设部门、消防救援机构按照职责分工依法查处;

- (四)违反第五项规定的,由公安机关、消防救援机构按照职责分工依法查处;

- (五)违反第六项规定,存放易燃、易爆、剧毒、放射性物质的,由公安机关依法查处;存放超重等违反安全规定的物品的,由住房和城乡建设部门依法查处;

- (六)违反第七项、第十一项、第十二项、第十六项、第二十一项规定的,由城市管理部门依法查处;

- (七)违反第八项规定的,由公安机关依法查处;

- (八)违反第九项规定,制造超过规定标准的噪音、振动的,由公安机关、生态环境部门按照职责分工依法查处;

- (九)违反第十项规定的,由生态环境部门、城市管理部门按照职责分工依法查处;

- (十)违反第十三项规定的,由住房和城乡建设部门、生态环境部门按照职责分工依法查处;

- (十一)违反第十五项规定的,由园林绿化主管部门依法查处。

违反第四十七条第一款第十八项规定的,由城市管理部门处二十元以上五十元以下的罚款。

第六十五条 本条例规定的行政处罚,按照相对集中行政处罚权的规定应当由其他执法主体实施的,依照其规定执行。

第六十六条 住宅物业管理主管部门、乡镇人民政府、街道办事处、相关部门的工作人员以及其他受委托从事公务的人员违反本条例规定,滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第八章 附则

第六十七条 非住宅的物业管理及其监督可以参照本条例有关规定执行。

第六十八条 本条例自2021年1月1日起施行。