宁波市住宅小区物业管理条例(修订草案)

关于征求《宁波市住宅小区物业管理条例(修订草案)》意见的通告

为了加强物业管理工作,规范物业管理活动,构建基层社会治理与物业管理共治共享新格局,更好维护物业管理相关主体合法权益,市十五届人大常委会第三十三次会议审议了市人民政府提请的《宁波市住宅小区物业管理条例(修订草案)》,市人大法制委员会拟在广泛征求意见和进一步修改的基础上将修订草案提请常委会会议再次审议。现将修订草案全文公布,市民和社会各界如有修改意见和建议,请于11月25日前告知市人大常委会法制工作委员会。

联系地址:宁波市宁穿路2001号市人大常委会法制工作委员会

邮编:315066 联系电话、传真:89182967,89182967(传真)

电子邮箱:nbrdfz@ningbo.gov.cn

宁波市人民代表大会法制委员会

2020年11月2日

第一章 总 则

第一条 为了加强物业管理工作,规范物业管理活动,构建基层社会治理与物业管理共治共享新格局,更好维护物业管理相关主体合法权益,建设和谐宜居小区,根据相关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本市行政区域内住宅小区物业管理(以下简称物业管理)活动及其监督管理,适用本条例。

第三条 物业管理应当遵循党建引领、政府监督、业主自治、权责一致、专业服务、质价相符、公平公开的原则。

第四条 市和区县(市)人民政府应当将物业管理纳入本级行政区域基层社会治理工作体系,加强组织领导,建立健全多部门协同管理机制,协调处理物业管理工作中的重大问题。

第五条 市和区县(市)住房和城乡建设管理部门是本行政区域内的物业主管部门,负责物业管理活动的监督管理工作。

发展改革、公安、民政、司法、财政、自然资源和规划、生态环境、排水、税务、市场监管、市容环境卫生、园林绿化、公用事业、人民防空、地方金融监管、消防救援等部门应当按照各自职责,协同做好物业管理相关监督管理、行政指导工作。

第六条 镇(乡)人民政府、街道办事处应当按照规定的职责,将物业管理纳入本级社区治理工作体系,指导、监督本辖区内物业管理活动,并承担应急物业管理服务等工作。

居民委员会应当支持、指导和监督所辖物业管理区域依法开展物业管理活动,按照规定的职责实施物业管理相关工作。

第七条 区县(市)物业主管部门应当会同同级司法行政机关、人民法院及人民调解协会加强对乡镇、街道和社区人民调解组织的指导,发挥专业性调解组织和社区法律顾问的作用,及时调处、化解物业管理服务矛盾纠纷,促进和谐社区建设。

第八条 鼓励和支持区县(市)、镇(乡)人民政府和街道办事处成立区域性物业管理志愿者组织。志愿者组织应当吸收符合条件的业主委员会委员加入,提供物业管理相关知识、技能培训,保障其享有志愿者的各项权利。

第二章 物业管理区域

第九条 物业管理区域由区县(市)物业主管部门会同镇(乡)人民政府、街道办事处,根据住宅小区建设用地宗地范围、共用设施设备配置、建筑规模、社区建设等因素划分确定,并公布其四至边界。划分物业管理区域时,应当征求居民委员会的意见。

已划分确定的物业管理区域不得擅自调整。共用场地、共用设施设备、社区和物业管理服务用房等配置不符合建设工程规划许可规定的,可以按照前款规定,重新划分确定物业管理区域,但应当征得相关业主的同意。

非住宅物业与住宅物业拥有同一共用场地、共用设施设备的,非住宅物业应当纳入该物业管理区域。

第十条 物业管理区域内的城镇公共道路、河道及河道设施不属于该物业管理区域的物业管理范围,由市政设施、水行政主管部门按照职责分工管理。

物业管理区域规划建筑用地内、围护或者围墙外与市政设施相连的业主共有场地,按照城市道路管理法律、法规的规定进行管理,但业主大会决定用于停车收费经营的除外。

物业管理区域内配建公共厕所的维护管理由市容环境卫生主管部门负责;垃圾房、生活垃圾分类归集点及收集容器配置使用管理按照《宁波市垃圾分类管理条例》相关规定执行。

第十一条 对新开发的住宅小区建设项目,自然资源和规划部门应当在土地使用权出让或者划拨时,依据国土空间详细规划核定物业管理区域,并在土地使用权出让合同或者划拨文件中予以载明。

自然资源和规划部门核定物业管理区域前,应当征求同级物业主管部门的意见。

对同一住宅小区建设用地分期开发的建设项目,自然资源和规划部门应当在首期建设工程规划许可证中明确物业管理区域的范围。

第十二条 物业管理区域内应当相对集中建设下列社区和物业管理服务配套用房:

(一)居民委员会用房(含警务用房、人民调解组织用房);

(二)居家养老服务用房;

(三)物业管理办公用房(含物业服务用房、业主委员会办公用房);

(四)物业管理经营用房;

(五)居民文化体育活动用房;

(六)法律、法规规定的其他配套共用用房。

前款规定的社区和管理服务配套用房的建筑面积,按照法律、法规和有关设计标准执行,其中:物业管理办公用房按物业管理区域地上总建筑面积的千分之三配置,物业管理经营用房按千分之四配置;业主委员会办公用房由物业主管部门会同同级自然资源和规划部门根据物业管理区域的建筑规模确定,最低建筑面积为二十平方米。

自然资源和规划部门应当在建设工程规划许可证中载明社区和管理服务配套用房具体的建筑面积及其位置,建设单位不得擅自变更。

第十三条 依建设单位的申请,不动产登记机构应当按照下列规定,登记社区和物业管理服务配套用房的所有权:

(一)居民委员会用房、居家养老服务用房的所有权,属于所在地的镇(乡)人民政府、街道办事处;

(二)物业管理办公用房、物业管理经营用房、居民文化体育活动用房,属于本物业管理区域的全体业主共有。

建设单位应当在物业交付前,将社区和物业管理服务配套用房及其不动产权证书,移交所在地的镇(乡)人民政府、街道办事处。其中,物业服务用房由镇(乡)人民政府、街道办事处移交前期物业服务企业使用。

第十四条 物业管理区域内的下列共用场所、共用设施设备,属于全体业主共有:

(一)道路及道路设施和照明设施、道路与建筑物之间土地,属于城镇公共道路和依法属于政府管理的照明设施除外;

(二)绿地、树木、绿地与建(构)筑物之间土地,明示属于个人或者区域围护、围墙外的城镇公共绿地及树木除外;

(三)文化体育设施、人文景观设施、区域围护或者围墙等设施;

(四)整栋建筑规划占地以外的雨污分流排水管道及污水处理设施设备、窨井、消防管道及消防设施等;

(五)占用业主共有道路或者其他场地设置的机动车停车泊位、非机动车停放场所等;

(六)交通标志、安全防范监控和智能系统设备等;

(七)法律规定属于全体业主共有的其他共用场所、共用设施设备。

第十五条 物业管理区域内下列部位或者设施设备,属于整栋建筑的业主共有:

(一)建筑物基础、承重结构、户外墙面(不含专有部分的窗)、屋顶等基本结构部分;

(二)建筑物大堂、公共通道等部分及照明设施;

(三)避雷装置、化粪池等设施;

(四)避难层、架空层、设备层等部位。

第十六条 整栋建筑物内的下列部位和设施设备,属于单元业主共有:

(一)单元门厅、通道、楼梯及其户外墙面等部分;

(二)电梯井道,电梯、电梯机房及配套设施设备;

(三)管道井、雨、污排水管道;

(四)单元防盗门、防火门及门禁系统。

第十七条 物业管理区域内规划用于停放机动车的车位、车库,建设单位应当首先满足业主的需要,并遵守下列规定:

(一)向全体业主公布车库、车位处分结果;

(二)用于出售、出租的,应当优先提供给本物业管理区域的业主;

(三)尚未出售空置的,不得以出售为由拒绝出租。

第十八条 规划用于停放机动车的车库、车位不能满足业主、物业使用人需要的,经业主大会决定,可以占用业主共有的道路或者其他场地设置停车泊位,但不得影响消防车辆通行。

业主委员会持业主大会书面决定,申请协助、指导划定地面停车泊位、行车路线和消防车通道标识的,公安机关交通管理部门、消防救援机构应当予以配合。

第十九条 物业管理区域内的人民防空工程,由该工程产权单位、建设单位或者建设单位指定的承接单位(以下统称人民防空工程管理单位)承担日常维护管理责任。

人民防空工程管理单位委托物业服务企业承担日常维护、使用管理责任的,应当与受委托的物业服务企业订立使用和维护管理协议,并自订立协议之日起三十日内报区县(市)人民防空部门备案。

人民防空工程平时用于停车的,应当向全体业主开放,不得出售,停车位租赁期限每次不得超过二年。

第三章 业主和业主大会、业主委员会

第一节 业主和业主大会

第二十条 房屋的所有权人为业主,享有下列权利:

(一)按照物业服务合同的约定,接受物业服务企业提供的服务;

(二)提议召开业主大会会议,并就物业管理的有关事项提出建议;

(三)提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议;

(四)参加业主大会会议,行使投票权;

(五)选举业主委员会成员,并享有被选举权;

(六)监督业主委员会的工作;

(七)监督物业服务企业履行物业服务合同;

(八)对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权;

(九)监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金(以下简称专项维修资金)的管理和使用;

(十)法律、法规规定的其他权利。

第二十一条 业主应当履行下列义务:

(一)遵守管理规约、业主大会议事规则;

(二)遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度;

(三)配合物业服务企业执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施;

(四)执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定;

(五)按照国家有关规定交纳专项维修资金;

(六)按时交纳物业综合服务费用;

(七)法律、法规规定的其他义务。

第二十二条 业主大会由一个物业管理区域内的全体业主组成,代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

物业管理区域内业主人数较少且全体业主一致同意的,可以不成立业主大会,但应当由业主共同履行法律、法规和本条例规定的业主大会、业主委员会的职责。

第二十三条 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委员;

(四)选聘和解聘物业服务企业,决定自行管理或者终止自行管理物业,评价物业服务质量;

(五)使用建筑物及其附属设施的维修资金;

(六)筹集建筑物及其附属设施的专项维修资金;

(七)改建、重建建筑物及其附属设施等;

(八)改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;

(九)物业管理经营用房、停车收费泊位等业主共有部分的经营方式、经营收益的用途和分配,以及财务管理主体及相关管理制度;

(十)物业服务合同条款,包括服务事项、服务质量、服务收费的标准和收取办法、维修资金的使用、服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等;

(十一)业主大会、业主委员会运作经费预算;

(十二)聘请业主委员会专(兼)职事务工作秘书并支付报酬,或者建立业主委员会工作津贴制度;

(十三)为维护业主共同权益的需要,授权业主委员会以自己的名义依法提起诉讼;

(十四)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

物业服务合同示范文本,由市物业主管部门会同有关部门制定,并向社会公布。

第二十四条 业主大会可以授权业主委员会行使下列事项的决定权:

(一)使用规定限额以下的专项维修资金和日常维修费;

(二)调整利用共有部分从事经营活动的主体;

(三)改建、重建绿地设施或者其他文化体育设施;

(四)依法可以授权业主委员会决定的其他一般事项。

业主大会或者业主委员会依法作出的决定,对业主具有约束力。

第二十五条 由业主共同决定的事项,应当遵循下列表决规则:

(一)应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决;

(二)决定本条例第二十三条第六项至第八项的事项,应当经参与表决的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;决定本条例第二十三条规定的其他事项,应当经参与表决的专有面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

第二十六条 业主大会会议上业主的投票权数及其专有部分面积,按照下列规则确认:

(一)业主的投票权数,按每一房屋的不动产权登记证为一个投票权数计算。其中按份共有的,由共有人约定其中一名业主行使投票权。

(二)业主的专有部分面积,按一本不动产权登记证记载的建筑面积计算;暂未登记的,按商品房买卖合同记载或者测绘机构的实测面积计算。

(三)未计入物业综合服务费计费标准的车位、车库的建筑面积,不计入业主的专有部分。

(四)建设单位尚未出售,或者虽已出售但尚未交付的全部房屋,按一个投票权数计算,由建设单位行使投票权。

第二十七条 物业管理区域具备《浙江省物业管理条例》规定的业主大会成立条件的,所在地的镇(乡)人民政府、街道办事处,应当及时指导业主成立业主大会筹备组(以下简称筹备组),筹备成立业主大会。

筹备组组长由镇(乡)人民政府、街道办事处指定。

第二十八条 筹备组由业主代表、建设单位、社区党组织、居民委员会的代表、社区民警等组成。建设单位未派员参加筹备组的,不妨碍筹备组的成立。

筹备组成员应当为单数,其中业主代表人数不低于筹备组人数的二分之一。业主代表的资格由社区党组织参照本条例有关业主委员会候选人的资格进行审查确定。

筹备组成员名单应当自筹备组成立之日起三日内在物业管理区域内公示。业主对筹备组成员有异议的,由镇(乡)人民政府、街道办事处协调处理。

第二十九条 筹备组工作经费由建设单位承担。具体标准由建设单位与物业所在地镇(乡)人民政府、街道办事处协商确定。

建设单位应当在物业交付使用前,将筹备工作经费交由镇(乡)人民政府、街道办事处管理,由筹备组使用。

筹备工作经费应当专款专用。筹备组应当在首次业主大会会议召开后,及时将筹备工作经费的使用情况向全体业主公布,接受监督。筹备工作经费的结余部分应当作为业主委员会的工作经费使用。

第三十条 筹备组应当履行下列职责:

(一)确认业主身份、人数及其专有部分面积;

(二)拟订业主大会议事规则草案;

(三)拟订管理规约草案;

(四)拟订业主委员会选举办法草案;

(五)确定业主委员会候选人名单;

(六)组织召开首次业主大会会议。

第三十一条 业主大会议事规则应当就业主大会的议事事项、议事方式、表决程序、业主委员会组成和任期等作出约定。

管理规约应当对物业管理区域内有关物业的使用、维护、管理,环境卫生和秩序的管理,房屋装修和外观维护,物业管理相关费用分担方式,业主应当履行的义务,违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。管理规约应当尊重社会公德,不得违反法律、法规或者损害社会公共利益。

管理规约、业主大会议事规则示范文本,由市物业主管部门拟定,并向社会公布。

第三十二条 筹备组应当自成立之日起半年内组织召开首次业主大会会议。

首次业主大会会议应当审议通过管理规约、业主大会议事规则,选举产生业主委员会委员。业主大会议事规则约定设立业主委员会候补委员的,可以选举产生候补委员。

第三十三条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内,持下列材料报所在地的镇(乡)人民政府、街道办事处备案:

(一)业主大会会议记录和决定;

(二)业主大会议事规则;

(三)管理规约;

(四)业主委员会主任、副主任和其他委员的名单、联系方式、职责分工,以及选举产生的业主委员会候补委员名单。

第三十四条 业主委员会按照本条例第三十三条规定报送备案材料的,镇(乡)人民政府、街道办事处应当对备案材料进行形式审查。

对符合要求的,镇(乡)人民政府、街道办事处应当当场出具业主大会、业主委员会备案证明和业主大会、业主委员会印章刻制证明,解散业主大会筹备组。

第三十五条 业主委员会应当按照业主大会议事规则的约定,定期组织召开业主大会会议,每年至少召开一次。

有下列情形之一的,业主委员会应当临时组织召开业主大会会议:

(一)百分之二十以上业主联名提议的;

(二)业主委员会提议处理物业管理紧急事项的;

(三)社区党组织提议处理物业管理紧急事项的。

第三十六条 业主大会会议可以采取视频会议、书面征求意见、集体讨论等方式召开。

鼓励业主委员会在市物业管理综合信息平台上以视频会议方式召开业主大会会议。

第三十七条 组织召开业主大会会议,应当遵守下列程序:

(一)公开征集、拟定审议议题,起草审议议题说明;

(二)公开征求业主对审议议题意见,并根据业主的合理化建议,修改完善审议议题;

(三)会议召开十五日前向全体业主发布会议通知,明确会议时间、会议方式、审议议题、表决事项、计票方法以及其他注意事宜,并通知居民委员会;

(四)在居民委员会代表、业主代表的监督下,公开唱票、计票,统计票决结果,利用业主大会会议信息系统自动计票的除外;

(五)召开业主委员会会议,按照业主大会会议的票决结果,作出业主大会决定,并及时向全体业主公布。

依照本条例第三十五条第二款第二项、第三项情形召开的业主大会临时会议,可以视情省略前款第一项、第二项程序和缩短第三项规定的时限。

第三十八条 有下列情形之一的,业主委员会应当自业主大会决定作出之日起三十日内,将业主大会的决定报所在地的镇(乡)人民政府、街道办事处备案:

(一)修改业主大会议事规则的;

(二)修改管理规约的;

(三)调整业主委员会主任、副主任和其他委员的;

(四)换届改选产生新的业主委员会的。

第二节 业主委员会

第三十九条 业主委员会是业主大会的执行机构,由业主大会会议选举产生。

业主委员会可以根据物业管理区域的实际需要和业主大会的授权,按照国家有关规定开设基本账户。

业主大会、业主委员会运作经费应当根据业主大会决定的额度和用途,在业主共用部位、共用设施设备的经营收益中列支。

本市探索实行物业管理区域业主大会统一信用代码证管理制度。

第四十条 业主委员会应当执行业主大会的决定,接受业主大会、业主的监督,并履行下列职责:

(一)按规定组织召开业主大会会议,报告物业管理实施情况、业主委员会履职情况;

(二)拟订物业服务合同草案,代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同;

(三)与解聘、选聘的物业服务企业进行交接;

(四)组织实施或者监督实施共有部分、共有设施设备的经营活动及其收益的使用、管理;

(五)组织筹集专项维修资金,监督专项维修资金、日常维修费的使用;

(六)建立健全质价相符的物业服务评价机制以及物业服务收费标准调节机制;

(七)监督和协助物业服务企业履行物业服务合同,协助物业服务企业督促业主履行交纳物业综合服务费的义务;

(八)监督管理规约的实施,制止业主、物业使用人违反管理规约的行为;

(九)制作和保管业主大会、业主委员会会议记录、共有部分的档案、会计凭证和账簿、财务报表等有关文件;

(十)建立畅通的物业管理服务投诉、举报渠道,及时了解业主、物业使用人的意见和建议,协调解决物业管理服务纠纷;

(十一)配合国家机关在物业管理区域内依法履行职责;

(十二)配合镇(乡)人民政府、街道办事处和居民委员会依法履行职责,并接受其指导和监督;

(十三)业主大会赋予的其他职责。

第四十一条 业主委员会由五人以上单数组成,具体人数由业主大会议事规则约定。业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。

业主委员会委员与业主具有同等表决权。

业主委员会每届任期三至五年,具体任期由业主大会决定。业主委员会委员可以连选连任。

业主委员会委员在任期内出现空缺的,可以由候补委员递补,或者另行补选。

第四十二条 业主委员会委员应当为本物业管理区域内的自然人业主或者单位业主授权的自然人代表。

业主委员会委员应当遵守法纪、热心公益事业,具有一定的专业知识、组织协调能力和良好的个人信用,模范履行业主义务。

自然人业主有下列情形之一的,不得担任业主委员会委员:

(一)未按时足额交纳物业服务费的;

(二)欠付物业日常维修费、专项维修资金及其他需要业主共同分担费用的;

(三)本人、配偶及其直系亲属与选聘的物业服务企业有直接利益关系的;

(四)被列入严重失信名单的;

(五)涉黑涉恶、参与邪教组织或者非法组织的。

业主委员会候补委员应当具备与业主委员会委员相同的资格条件。

第四十三条 业主委员会委员候选人通过下列方式产生:

(一)业主自荐或者联名推荐,联名人数不限;

(二)社区党组织或者居民委员会推荐;

(三)镇(乡)人民政府、街道办事处推荐。

鼓励国家机关、企业事业单位等组织的党员干部积极参选业主委员会委员,通过法定程序担任业主委员会委员。

第四十四条 业主大会筹备组、换届小组根据业主委员会委员候选人产生办法,在社区党组织的协助下,对被推荐人的资格进行审查,确认候选人名单。

确认的候选人名单、住址,应当在物业管理区域向全体业主公示。公示期不少于十天。

业主、物业使用人对候选人名单有异议的,由业主大会筹备组或者换届小组进行核实,并公开答复。异议人对答复不满意的,由镇(乡)人民政府、街道办事处调查处理。调整候选人名单的,应当重新公示。

第四十五条 业主大会筹备组或者换届小组,应当自业主大会选举产生业主委员会委员之日起五日内组织召开业主委员会会议,推选产生业主委员会主任、副主任,确定业主委员会委员职责分工,并向全体业主公开。

第四十六条 业主委员会定期会议,应当按照业主大会议事规则的约定适时召开。

有下列情形之一的,应当及时召开业主委员会临时会议:

(一)经百分之二十以上业主联名提议的;

(二)经三分之一以上业主委员会委员提议的;

(三)法律、法规和本条例规定的其他情形。

第四十七条 业主委员会会议由主任或者主任委托的副主任召集,召开会议时应当有过半数的委员参加,委员不得委托他人参会。社区党组织可以派代表列席业主委员会会议。

业主委员会需要讨论、决定的事项应当于会议召开三日前向全体业主公开议题内容,听取业主和物业使用人以及居民委员会的意见和建议。

业主委员会决定事项,或者决定提交业主大会审议表决的事项,应当经超过半数的委员签字同意。会议结束后三日内将会议情况以及决定事项,向全体业主公开。

第四十八条 业主委员会及其委员,不得有下列行为:

(一)阻挠、妨碍业主大会行使职权,拒不执行业主大会、业主委员会决定,或者不依法履行职责;

(二)弄虚作假,隐瞒事实真相,转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供物业管理有关文件、资料,或者违规使用业主委员会印章;

(三)违反业主大会议事规则,不与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同,或者擅自修改物业服务合同;

(四)将业主共有财产借给他人,或者以设定担保等方式挪用、侵占业主共有财产;

(五)与物业服务企业进行可能影响其公正履行职务的经济往来或者利益交换;

(六)违规泄露业主信息;

(七)拒不执行镇(乡)人民政府、街道办事处和有关主管部门物业管理整改要求或者人民法院裁判;

(八)无故不参加业主委员会会议;

(九)侵害业主合法权益的其他行为。

第四十九条 业主委员会委员有下列情形之一的,其委员资格自行终止:

(一)不再是本物业管理区域业主的;

(二)因健康或者其他原因丧失履行职责能力的;

(三)以书面形式向业主委员会提出辞职的;

(四)被依法追究刑事责任的。

第五十条 业主委员会应当在任期届满前九十日,向所在地的镇(乡)人民政府、街道办事处提交换届改选书面报告。

镇(乡)人民政府、街道办事处应当自收到报告之日起三十日内组建换届小组,指定换届改选组长。换届小组由社区党组织代表、社区民警、业主委员会委员和其他业主代表等组成。

镇(乡)人民政府、街道办事处应当指导换届改选工作,在业主委员会任期届满前三十日组织召开业主大会会议,选举产生新一届业主委员会委员,推选产生业主委员会主任、副主任。

第五十一条 对选举产生新一届业主委员会的,业主委员会应当在任期届满前五日内,在镇(乡)人民政府、街道办事处代表的见证下,与新一届业主委员会办理交接手续。

对业主委员会主任未变更且其他委员变更人数不足三分之一的,是否需要办理交接手续由新一届业主委员会自行决定。

第五十二条 业主委员会换届交接,应当制作交接清单,当面核实交接下列资料、设备:

(一)业主名册;

(二)业主大会、业主委员会印章;

(三)业主大会、业主委员会会议记录和决定;

(四)保管的会计凭证和账簿、财务报表等;

(五)物业服务委托合同和业主共有部分或者共有设施设备经营合同;

(六)历年的共有部分、共有设施设备经营收益收支公告留档资料;

(七)利用业主委员会工作经费购买的非消耗性办公设备、办公用品;

(八)使用和保管的其他档案材料。

第五十三条 业主大会决定向业主委员会专(兼)职事务工作秘书支付报酬,或者向业主委员会委员支付工作津贴的,相关费用可以在业主共用部分、共用设施设备的经营收益中列支,不得另行向业主摊派。

对国家公务人员兼任事务工作秘书或者担任业主委员会委员的,其领取报酬或者津贴应当遵守法律、法规和党内法规的规定。

第四章 前期物业管理

第五十四条 建设单位承担物业管理区域内的前期物业管理责任。

前款所称前期物业管理,是指业主委员会与业主大会决定选聘的物业服务企业订立的书面物业服务合同生效前,由建设单位承担的物业管理活动。

第五十五条 建设单位应当在取得商品房预售许可证前,选聘物业服务企业,订立书面的前期物业服务合同;在商品房销售(预售)前,制定临时管理规约。

建设单位应当在商品房销售(预售)前,将订立的前期物业服务合同和临时管理规约报所在地的区县(市)物业主管部门备案。

临时管理规约应当参照本条例规定的管理规约示范文本,结合前期物业的特点制定。

第五十六条 建设单位选聘前期物业服务企业,应当遵循房地产开发与物业管理相分离的原则,不得选聘该物业管理区域建设单位隶属的物业服务企业。

建设单位应当采取公开招标的方式,在本市公共资源交易平台选聘物业服务企业,并接受所在地的区县(市)物业主管部门监督、指导。法律、法规对招标投标活动的监督管理主体另有规定的,从其规定。

对投标人少于三个,或者物业管理区域地上总建筑面积小于三万平方米的,经所在地的区县(市)物业主管部门确认,可以采取邀请招标方式。

第五十七条 前期物业服务合同的内容与形式,应当符合法律、法规的规定,并约定服务期限。服务期限不得超过三年。

前期物业服务合同约定的服务期限届满前,业主委员会依法与新物业服务企业订立的物业服务合同生效的,前期物业服务合同终止;服务期限届满时,业主大会尚未选聘新物业服务企业的,前期物业服务企业可以继续提供服务。

第五十八条 建设单位应当在商品房销售(预售)现场,公示前期物业服务合同、临时管理规约和物业管理区域内业主共用部位、共用设施设备等资料。

建设单位与房屋买受人订立的商品房买卖合同,应当包含前期物业服务合同,并将临时管理规约作为商品房买卖合同的附件。

【下转第15版】