

住宅小区物业管理办法

为贯彻落实《物业管理条例》规范物业管理活动,保持物业管理在企业 and 业主、使用人的合法权益,创造一个清新、整洁、文明有序的生产和生活环境,特制定本办法。

一、物业管理企业

- 1、本办法中的物业管理,是指物业管理企业受业主、使用人的委托,依据物业管理委托合同,对物业的房屋建筑及其配套设施、设备、绿化、卫生、治安和环境容貌等管理项目进行维护,修缮和整治,并向业主和使用人提供综合性的有偿服务。
- 2、从事物业管理的企业应具有独立的法人资格,从业人员应取得职业资格证书。
- 3、物业管理企业接受委托应与业主、使用人签订物业服务合同,其内容应包括服务范围、管理标准、权限、期限、费用收支监督检查和违约责任等,并报送区物业主管部门备案。
- 4、物业管理企业应设立固定的服务场所,专线电话,专职工作人员 24 小时值班,确保及时为业主服务。
- 5、物业企业应按等级收费,并由物价部门统一定价,设“公示板”公开收费标准,便于业主和使用人监督。
- 6、日常维护与紧急事件处理。(1)物业管理企业应对房屋主体,水电设施,排水设施,消防设备共用部位和供用设备进行日常养护和维修,确保设备运行正常,居住安全。(2)对上水管线发生跑漏、下水管线发生堵、冒等突发事件及时处理,确保业主和使用人财产不受损失。(3)对二次供水水箱,应一个季度或在重大节日前彻底清洗一次,日常派专人看管,确保水质安全使用。
- 7、小区绿化。小区绿化要与周围建筑风格浑然一体,既要注意根据不同的功效进行适宜的绿化和小品布置,重点美化部分应放在小区出入口等引人注目的地方。物业管理企业要采取多种形式,向广大业主或使用人特别是儿童进行宣传教育,使人人都来关心爱护绿化,并制定相应的绿化管理规定。
- 8、小区卫生管理。清洁卫生的工作应做到“五定”即定人,定时间、定地点、定任务、定标准。每天清扫一遍,全日保洁,质量应达到“六不”、“六净”。既:不见积水、不见积土、不见杂

物,不漏收堆、不乱倒垃圾和不见人畜粪便。路面净、路沿净、人行道净、雨水口净、树坑墙根净、果皮箱净。

9、小区治安。物业管理企业应与当地公安部门建立良好的工作关系,接受指导,争取配合,做好小区治安管理工作。

10、小区消防、消防管理在物业管理中占有头等重要的地位。要加大宣传力度,增强消防意识,警钟长鸣,常抓不懈,因此消防工作应提高到管理的重要日程。

11、车辆管理。小区内的机动车,摩托车,自行车应在指定位置存放,由物业管理企业统一管理。

二、业主、房屋使用人

1、业主、使用人应成立业主委员会。与物业管理企业签订服务合同,并监督物业管理活动。有权选择物业管理企业。

2、业主、使用人应按时交纳物业管理费、环境卫生费、经营性房屋的业主或使用人应积极配合物业管理部和环境卫生管理部门,按规定主动交纳各种费用。

3、业主,使用人不应高空抛物、擅自改变房屋、外立面、内部平面布局,随意拆损门窗和私搭滥建、在外立面设置立架改动采暖、供水、排水设施,不准随意占用公共用地乱堆杂物;不准损坏花草树木、小品、健身器材;不准在楼道内乱写乱画;不准私自存放易燃、易爆、有放射性的物品,排放有毒、有害物质;制造妨碍他人正常休息的噪音等。

4、物业管理企业有权督促拒交应交费用的业主、房屋使用人交纳费用;也可以向法院提起诉讼。

5、业主、使用人和物业管理企业违反物业服务合同约定,任何一方当事人有权解除合同,并可要求另一方承担违约责任。

6、当事人因房屋使用、维修、管理等发生纠纷的,可依法向仲裁机构申请仲裁或直接向人民法院提起诉讼。

住宅小区物业管理工作涉及千家万户,做好这项工作可以为政府和广大居民排忧解难,化解日常生活中的矛盾确保人民群众安居乐业,保证社会的稳定。为开创我区物业管理更新更好的局面作出努力。

三、本办法施行监督机关为西安市建设环保局物业管理办公室。

四、本办法自公布之日起施行。