怀化市住宅物业管理若干规定

（2021年12月24日怀化市第五届人民代表大会常务委员会第五十次会议通过　2022年1月11日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十八次会议批准）

第一条　本规定适用于本市行政区域内住宅物业以及与住宅在同一物业服务区域的其他物业的管理和服务活动。

第二条　市、县市区人民政府应当将住宅物业管理纳入城乡社区治理体系，提高城乡社区治理能力，推动住宅物业管理全覆盖，并为住房和城乡建设主管部门、街道办事处、乡镇人民政府和居（村）民委员会开展工作提供必要支持。

住房和城乡建设主管部门应当制定并组织实施物业服务企业分级分类监管办法，落实信用管理措施。

第三条　有下列情形之一的，街道办事处或者乡镇人民政府可以组建物业管理委员会：

（一）暂不具备成立业主大会条件；

（二）具备成立业主大会条件，但是确有困难未成立；

（三）业主大会成立后，未能选举产生业主委员会。

物业管理委员会由居（村）民委员会、业主和物业使用人代表等七人以上单数组成，其中业主代表不少于物业管理委员会成员的三分之二。物业管理委员会会议应当有过半数成员且过半数业主成员参加。

业主代表由五人以上业主推荐产生，并应当和物业管理委员会其他成员一同向业主公示，公示期不少于十日。

物业管理委员会作为临时机构，组织业主共同决定物业管理事项，推动成立业主大会，选举产生业主委员会。物业管理委员会自业主委员会产生之日起解散。物业管理委员会的工作要求和其他职责参照业主委员会的有关规定执行。

第四条　依法需要业主共同决定的事项，业主大会会议在确认业主身份的前提下，可以采取书面方式或者通过电子表决系统、微信、QQ等信息技术手段进行表决。对进行表决确有困难的老年人、残疾人等业主，业主大会筹备组、业主委员会或者物业管理委员会等应当提供帮助。

业主签收书面表决票或者在表决期间登录电子表决系统的，视为参与表决。业主参与表决应当作出同意、不同意或者弃权的意思表示，未作出意思表示的视为弃权。

业主大会会议不得就已公示议题以外的事项进行表决。

第五条　新建住宅建设单位应当规范设置电动摩托车、电动自行车充电设施。已建住宅应当在住房和城乡建设主管部门指导下规范设置电动摩托车、电动自行车充电设施。

已建住宅物业服务人应当在消防救援机构的指导下，对未实行人车分流管理的区域划设消防车通道标识标线。

第六条　物业服务人应当加强车辆停放管理，提高公共停车泊位使用效率。

公共停车泊位的车辆停放管理办法由业主共同决定，并可以授权物业服务人组织实施。公安机关交通管理部门应当对废弃车辆信息查询等提供支持。

第七条　利用业主的共有部分产生的收入，管理人应当在银行开立专用账户进行管理，并自开立之日起十日内向住房和城乡建设主管部门备案，任何单位和个人不得挪用、侵占。

利用业主的共有部分产生的收入,建设单位、物业服务企业可以扣除不高于百分之二十的管理成本，但是业主的共同决定另有规定的除外。

利用业主的共有部分产生的收入和使用情况应当接受业主监督。管理人应当于每年三月底前在物业服务区域显著位置和物业服务信息平台，公示上一年度共有收入及使用情况，公示期不少于三十日。

第八条　新建住宅建设单位应当配套建设高空抛物监控系统，并与主体工程同时设计、同时施工、同时竣工验收、同时承接查验。

已建住宅应当逐步建设高空抛物监控系统。建设经费可以在利用业主的共有部分产生的收入中列支，没有共有收入或者共有收入不足的，可以使用住宅专项维修资金。

监控设施的安装和使用，不得侵犯个人隐私。

物业服务人应当加强禁止高空抛物行为的宣传教育，并采取必要的安全保障措施；发现高空抛物行为的，应当及时劝阻行为人，劝阻内容应当详细记录，与监控信息资料妥善保存。

第九条　物业服务人在物业服务合同期限内违反约定提前退出物业服务的，应当提前九十日向业主委员会或者物业管理委员会书面提出，并向业主公告，但是法律法规另有规定或者合同另有约定的除外。

第十条　违反本规定第五条第二款规定，物业服务企业未划设消防车通道标识标线的，由消防救援机构责令限期改正;逾期不改正的，处五千元以上二万元以下罚款。

第十一条　违反本规定第七条规定，挪用、侵占利用业主的共有部分产生的收入的，由城市管理主管部门责令限期退回，没收违法所得，可以并处挪用、侵占数额二倍的罚款。

违反本规定第七条规定，建设单位、物业服务企业未开立银行专用账户管理共有收入，或者未按规定公示共有收入的，由城市管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上二万元以下罚款。

第十二条　本规定自2022年5月1日起施行。