

兰州交通大学文件

兰交后发〔2017〕10号

关于印发《兰州交通大学 家属区物业管理办法》的通知

校属各单位：

《兰州交通大学家属区物业管理办法》经2017年1月11日校长办公会审议通过，现印发给你们，请遵照执行。



兰州交通大学家属区物业管理办法

为了进一步规范兰州交通大学家属区物业管理与服务，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，为教职工提供安全整洁、文明和谐的生活环境，根据国务院《关于修改〈物业管理条例〉的决定》、《甘肃省物业管理办法》和《兰州市物业管理条例》规定，结合学校家属区实际情况，制定本办法。

第一章 总 则

第一条 兰州交通大学校本部家属区物业管理特指由学校相关部门代行业主职责，通过选聘物业服务企业，按照物业合同约定的方式，对管理区域内的房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生、绿化和物业秩序的活动。

第二条 在业主委员会成立之前，学校委托后勤管理处代表业主对物业服务企业的服务履行监管职责；待业主委员会成立后由业主自主管理，使家属区的物业逐步向社会化方向推进。

第二章 责任划分

第三条 物业服务企业应当按照物业合同的约定提供相应的服务，并遵守下列规定：

- (一) 符合国家、甘肃省和兰州市规定的技术标准、规范；
- (二) 及时向业主、物业使用人告知安全合理使用物业的注意事项；
- (三) 定期听取业主的意见和建议，改进和完善服务；

(四)协助公安机关做好物业管理区域内的秩序维护工作;

(五)接受业主委员会(或业主监督委员会)和社区的监督指导,配合做好相关工作。

(六)从事物业服务活动的企业,应当按照国家规定取得物业服务企业资质证书,并在资质证书许可范围内承接物业服务。

(七)从事物业管理的人员,应当按照国家规定取得职业资格证书。

第四条 整个家属区为物业服务企业的责任管区。对发生在本管区内的任何违反本办法的行为,物业服务企业有权利和责任制止;家属区住户的个人利益必须服从大家的公共利益,自觉遵守住户文明公约,接受物业服务企业的管理。非学校在编职工物业使用人,应依照物业收费标准及时足额缴纳物业服务费,拒不缴纳的,物业服务企业可依法追缴。

第五条 国有资产管理处要进一步加强住宅楼宇地产和资产的管理,为物业服务企业提供准确住户信息;安排新住户入住时,及时通知住户到物业服务企业办理物业注册登记和装修审批手续。

第六条 保卫处根据工作职责,在辖区公安机关的指导下负责家属区的安全维保、交通秩序管理及消防安全监管工作。

第七条 对住户私搭乱建,危及公共利益和他人合法权益者,由物业服务企业及时制止;违章建筑在学校相关部门的配合下,会同社区依法拆除,费用由责任人或不予配合的住户承担。

第八条 在本办法规定的框架内,后勤管理处代表学校和业主对物业服务企业的服务履行监管、协调职责。

第三章 管理区域、物业管理服务和使用维护

第九条 家属区物业管理服务区域为东至车库围墙，西至22号楼西侧围墙，南至体育运动场北看台、离退休北侧围墙、小学操场北侧、实验中心3北侧，北至6号楼北侧围墙（另外包括30、31号家属楼）的全部区域。该区域面积约9.29万平方米，建筑面积约16万平方米，绿化面积近2万平方米。

第十条 家属区房屋的性质为住宅楼，仅用于教职员工居住，禁止私自将住宅性质改变为经营性质。

第十一条 物业管理服务

一、物业服务企业应保证家属区域内地面、道路、楼梯、台阶等自然破损之处及时修复；保持道路和人行道清洁，无各类废弃物，无乱倒垃圾现象；家属区马路及其它地域下水井盖、暖气盖板均盖严，及时更换修复破损的、跷跷板式的和其它可能造成人身伤害的井盖；道路雨水井清掏及时，保证排水通畅；雨雪天气及时清扫小区主干道和人行道积水、积雪并做好雨水疏浚和防滑工作。

二、确保家属区的植物美观，对各类乔木、灌木、绿地、草坪和绿篱定期施肥浇水，保证草坪的整洁，无大量杂草、成片枯草、废弃的砖块等杂物，无焚烧树叶、枯枝现象。

三、家属区标牌、楼栋牌定期刷洗，保持端正干净；确保路灯正常照明，垃圾及时收集转运，果皮箱、垃圾桶整洁无损。配合校医院做好灭蚊灭蝇灭鼠等防疫工作。

第十二条 对家属区居住生活环境和公共生活设施的管护，包括住宅楼楼道、墙面、屋面、路灯及消防设施的管护；

确保住宅楼道地面整洁无杂物，楼道内门窗及公用设施干净，墙面无大面积污渍、小广告，无卫生死角，住宅楼屋面落水管通畅；确保电梯正常运行和楼道内公共照明完好；定期清洗高层住宅楼水箱，定期检查地下室的公用设施和消防设施，消除安全隐患。住户室内维修实行有偿服务。

第十三条 物业使用与维护

一、业主、物业使用人在使用物业时应当依照有利于使用安全、团结互助和公平合理的原则，正确处理用水、排水、通行、通风、采光、管线铺设和建筑维修、有害物质排放等方面的相邻关系。

二、物业使用中禁止下列行为：

（一）损坏、拆改房屋承重结构、主体结构，破坏房屋外貌，擅自改变房屋用途；

（二）侵占或者损坏物业共用部位、共用设施设备，擅自移动共用设施设备或者擅自改变共用设施设备用途；

（三）将无防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室(厅)、书房和厨房的上方；

（四）损害各种管道设施，占用、堵塞、封闭管道设施影响公共安全；

（五）存放超过安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒、有害物质；

（六）违法搭建、改建建筑物、构筑物，违法挖掘房屋地下空间；

（七）擅自占用绿地，损毁树木、绿化设施；

（八）随意倾倒或者抛弃垃圾、污水和杂物，往楼下抛弃

物品；

（九）排放超过规定标准的噪声；

（十）损坏消防设施，占用、堵塞、封闭消防通道、消防登高面等消防场地；

（十一）违反规定饲养动物，影响物业管理区域的卫生和居民的正常生活；

（十二）从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；

对违反前款规定的行为，其他业主和物业使用人、业主委员会、物业服务企业有权予以制止。制止无效时，依法追究业主、物业使用人的法律责任。

三、业主或者物业使用人装饰装修房屋，应当事先告知物业服务企业，遵守房屋装饰装修和房屋安全使用的有关规定或者管理规约。

第四章 运行模式、监督管理

第十四条 后勤管理处代表学校和住户将家属区内的卫生清洁、绿化、维修等物业项目发包给物业服务企业，制定管控目标和付费标准，并签订物业管理服务协议（协议每年签订一次）；

第十五条 物业协议应当对管理服务事项、服务质量、物业服务费用支付、双方的权利义务、专项维修基金的使用、合同期限、违约责任等内容进行约定。

第十六条 后勤管理处委托物业服务企业负责家属区蔬菜供应的管理。保卫处负责流动摊贩等的管理。

第十七条 物业服务企业和保卫部门应严格按照协议中约定的质量标准组织开展工作，对所服务的内容、项目、收费

标准、维修响应时间、报修电话及物业费收支情况进行公示。自觉接受业主委员会（业主监督委员会）的监督。

第十八条 鉴于我校家属区物业工作刚起步，暂由后勤管理处、工会、离退休处、国资处和社区居委会以及部分住户代表组成业主监督委员会，代表住户根据物业协议约定的内容对物业服务企业（包括保卫部门）的服务工作进行监督和评价，将结果反馈给物业服务企业并张榜公布；物业服务企业和保卫部门应对所提问题认真分析，及时答复，并制定整改方案，尽快落实。

第五章 取费标准及支付方式

第十九条 我校家属区物业费的核算标准，是以房屋建筑面积为基数进行计算。费用成本包括管理及服务人员的工资、一般性公共设施的日常运行维修保养费、绿化维护费、清洁卫生费、办公费、合理税费等。

第二十条 物业费的支付标准根据家属区的实际情况和物业服务企业的资质、服务项目，结合兰州市政府指导价和市场调节价，依据兰州市物业小区物业费通行计价办法，参照周边小区物业费收取情况进行确定。我校家属区物业费按照甘肃省物业服务3类等级标准进行收取。

第二十一条 根据国有资产管理处提供的兰州交通大学家属区住宅楼宇建筑面积和住户统计数据：家属区总建筑面积约16万平方米，共有住宅楼30栋，其中无电梯住宅楼27栋，10.46万平方米；有电梯住宅楼3栋，5.48万平方米；现有独立住户1990户。依照上述数据和业主实际居住建筑面积进行测算，物业费、采暖费、共用水电分摊费等适合代扣代缴的费

用，由学校财务处统一代扣；不具备代扣条件的由物业服务企业每半年向业主或物业使用人收取。

第二十二条 业主监督委员会每月对物业服务企业的服务和保卫部门的安保工作进行监督、检查、评价，达到C级（基本满意）以上标准且物业费等收缴率达到85%以上，由后勤管理处按照服务协议的约定，每半年向物业服务企业支付费用；达不到C级以上标准的要进行整改，达标后方可支付。

第六章 附 则

第二十三条 本办法经2017年1月11日校长办公会议通过。

第二十四条 本办法自2017年4月1日起执行。

第二十五条 本办法解释权归后勤管理委员会。