

泰山学院文件

泰院政发〔2016〕21号

泰山学院关于印发 教职工宿舍（公寓）区物业管理办法的通知

各部门、各单位：

《泰山学院教职工宿舍（公寓）区物业管理暂行办法》经泰山学院三届三次“双代会”审议原则通过后，校工会委员会根据大会期间代表们的意见和建议，进行了讨论和修订。为推进教职工宿舍区物业管理，营造安全文明、规范有序、和谐温馨的生活居住环境，现将本办法印发给你们，望认真学习贯彻。



泰山学院教职工宿舍（公寓）区物业管理暂行办法

住房商品化、物业管理社会化，是我国住房制度改革的必然趋势。为营造安全文明、规范有序、和谐温馨的生活居住环境，根据国家《物业管理条例》（国务院令第 379 号）、《山东省物业管理条例》（鲁政发[2009]9 号）及各级政府实施物业管理的有关规定，结合我校实际，特制定泰山学院教职工宿舍（公寓）区物业管理暂行办法。

一、物业管理的基本原则

教职工宿舍（公寓）区实行物业管理的基本原则是：权利和义务对等原则、有偿服务原则、物业服务企业与业主自治相结合原则、整体推进原则、循序渐进原则。

二、物业管理涵盖的范围

现由学校管理的 6 处教职工宿舍区（文化路宿舍区、岱道庵路宿舍区、虎山路宿舍区、运粮街宿舍区、傲徕峰路宿舍区、东岳大街宿舍区）及校本部、南校区 2 处教职工公寓。

三、物业管理的基本内容

物业管理服务实施初期，教职工宿舍（公寓）区的安全保卫、公共秩序、卫生保洁、零星维修由业主选聘的物业服务企业承担管理服务，公共部位和公共设施（按照国家及各级政府物业管理法律法规界定）的维修改造，待住宅专项维修基金等相应配套方案落实到位后，再按相关规定作相应调整。自用部位、自用设施（从水、电、暖、气计量表至用户终端，含计量表）的维护和消耗由业主自己承担。

四、物业管理的基本模式

物业管理是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照合同约定，对房屋和配套设施设备及相关场地进行维修、养护、管理，维护管理区域内环境卫生和相关秩序的活动。业主通过市场竞争机制选择物业服务企业，业主在物业管理活动中享有相应权利，并履行相应义务。物业服务企业按照合同约定提供相应的有偿服务。为保障教职工宿舍（公寓）区物业管理的顺利进行，有效维护业主权益，作为启动初期的过渡措施，学校成立教职工宿舍（公寓）区物业管理协调监管委员会，协助业主委员会做好相关工作。

（一）业主、业主大会、业主委员会

1. 宿舍区房屋的所有权人为业主，全体业主组成业主大会，业主大会选举产生业主委员会。

2. 业主委员会执行业主大会的决定事项，其主要职责是：召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；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；及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业管理服务合同；监督管理规约的实施；监管物业服务费的收取和使用等；参照国家《物业管理条例》及各级政府物业管理规定，制定业主委员会章程，具体明确其权利、义务、职责、工作程序、相互关系等，经业主大会通过后正式实施。

3. 业主委员会委员的组成，应综合考虑业主人数、在职职工、离退休职工、其他业主等多种因素分配代表名额。学校教职工宿舍（公寓）区物业管理协调监管委员会，在广泛征求意见的基础

上确定业主委员会委员名额分配方案。工会、离退休工作处、后勤管理处等部门分别负责协商提出在职职工、离退休职工和其他业主层面上的业主委员会委员候选人名单，交由各工会分会、离退休工作处各党支部和其他业主酝酿讨论后，再提交业主大会选举产生。

4. 业主委员会委员由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力和广泛代表性的业主担任。业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。

5. 每个业主都要增强共同事务管理意识，不仅要关心宿舍区的日常物业管理，而且也要积极参与、支持业主委员会的工作。业主大会会议可以采取集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式。

(二) 物业服务企业

1. 聘用的物业服务企业，必须具有物业管理服务的条件和能力，认真履行物业管理所有责任和义务，接受政府主管部门、学校和宿舍区业主委员会的监督指导。

2. 业主委员会代表业主通过公平、公开、公正的市场竞争机制聘用物业服务企业。同一物业管理区域范围内的宿舍选聘同一个物业服务企业，按同一标准收费。

3. 业主委员会主任代表业主与选定的物业服务企业签订物业管理服务合同。

4. 物业服务企业按照签订的合同约定提供优质服务，配合学校教职工宿舍（公寓）区协调监管委员会的协调监管。

(三) 教职工宿舍（公寓）区协调监管委员会

1. 教职工宿舍（公寓）区实施物业管理初期，由泰山学院工会牵头成立教职工宿舍（公寓）区协调监管委员会，由学校院长办公室、财务处、国有资产管理处、后勤管理处、保卫处、离退休工作处、工会等有关部门负责人组成。

2. 教职工宿舍（公寓）区物业管理协调监管委员会的主要职责是：协调有关方面组织召开业主大会；协调组织选举产生业主委员会；协助业主委员会制定相关规章制度；协助业主委员会选聘物业服务企业；协助做好业主、业主委员会、物业服务企业之间的协调沟通；协助业主委员会监管物业服务企业履行合同等工作。

3. 业主委员会成立并独立开展工作后，协调监管委员会的工作自然终止。

五、物业费收取及使用

（一）按时缴纳物业服务费是每个业主应尽的义务。物业服务费一般分为管理费、保安费、卫生费、维修费等。物业管理服务实施初期，收取管理费、保安费和卫生费，按泰安市现行收费标准执行。

（二）宿舍区楼外道路和场地属全体业主共有，实行有偿使用原则，不准私自占用。凡在院内停放的私家车辆，按照物业管理有关法规收取年度车位使用费。车位使用费属本区全体业主共同拥有，除用于场地建设和条件改善外，结余部分纳入物业服务费，由业主委员会监管使用。车位使用费由业主委员会负责收取，也可委托物业服务企业收取。

六、其他

(一)学校负责完成教职工宿舍(公寓)区基础设施改造,达到“物业管理区域内,供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用”的要求,教职工宿舍(公寓)区物业服务企业有责任对以上管理服务单位进行协调、监督,不负责具体业务工作。

(二)财务处、后勤管理处、国有资产管理处负责与有关部门联系,落实宿舍区共用部位维修资金事项,并按照有关规定尽快建立住宅专项维修资金。学校根据资金状况,努力搞好教职工宿舍(公寓)区公用基础设施维护改造,为做好教职工宿舍(公寓)区物业管理创造有利条件。