

附件

宁波市住宅小区物业管理各方主体责任清单

(物业服务企业)

序号	责任事项	主要责任主体	法律法规依据(摘要)	备注
1	对违法违规行为的劝阻制止报告义务	物业服务企业	《物业管理条例》第四十五条规定,对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为,物业服务企业应当制止,并及时向有关行政管理部门报告。	
2	专项服务分包	物业服务企业	《物业管理条例》第三十九条规定,物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业,但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。	
3	前期物业服务企业参与共有设备安装调试	物业服务企业	《宁波市住宅小区物业管理条例》第二十六条规定,在物业开发建设过程中,前期物业服务企业应当从有利于后期物业管理与维护的角度,就共有设施设备的安装位置、管线走向等事宜向建设单位提出合理性建议,参与共有设施设备的安装、调试等工作。	
4	按合同约定提供相应物业服务	物业服务企业	《物业管理条例》第三十五条规定,物业服务企业应当按照物业服务合同的约定,提供相应的服务。物业服务企业未能履行物业服务合同的约定,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。	物业服务企业还可根据业主委托提供物业服务以外的服务
5	装饰装修禁止行为告知业主(使用人)	物业服务企业	《浙江省物业管理条例》第四十五条规定,物业服务企业应当将装饰装修的禁止行为和注意事项告知业主或者非业主使用人。	

宁波市住宅小区物业管理各方主体责任清单

(物业服务企业)

序号	责任事项	主要责任主体	法律法规依据(摘要)	备注
6	日常消防安全管理职责	物业服务企业	《浙江省消防条例》第十六条规定,物业服务企业应当在其管理区域内履行下列消防安全职责:(一)建立健全消防安全制度,落实消防安全措施;(二)对共用消防设施、器材和疏散通道、安全出口、消防车通道按规定进行维护管理;(三)开展防火巡查和定期检查,及时消除火灾隐患;不能及时消除的,应当报告业主委员会或者公安机关消防机构、公安派出所;(四)物业服务合同依法约定的其他消防安全职责。物业服务企业对占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道和消防登高场地的行为,应当予以劝阻、制止;对不听劝阻、制止的,应当及时向公安机关消防机构或者公安派出所报告。	
7	根据合同约定对房屋及配套设施设备和相关场地提供维修养护管理服务,维护环境卫生和秩序	物业服务企业	《物业管理条例》第二条规定,物业服务企业应当依照物业服务合同的约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序。	维修养护具体范围根据物业服务合同约定执行
8	养护期满后小区绿地日常养护管理	物业服务企业	《浙江省城市绿化管理办法》第十七条规定,居住区绿地由物业公司或社区组织负责养护管理。 《宁波市城市绿化条例》第二十四条规定,城市绿地建设工程竣工验收合格后,建设单位应当按照绿地养护技术规范与施工单位约定施工养护期。施工养护期满后,施工单位应当按照约定的程序向建设单位移交城市绿地建设工程及相关档案资料。	

宁波市住宅小区物业管理各方主体责任清单

(物业服务企业)

序号	责任事项	主要责任主体	法律法规依据(摘要)	备注
9	醒目位置公示物业收费标准以及上年度物业经费收取使用情况,并答复业主异议	物业服务企业	《宁波市住宅小区物业管理条例》第三十一条规定,物业服务企业应当将物业服务合同中约定的服务事项、服务质量标准、收费标准、收费方式等在物业管理区域内的醒目位置公布及时向业主反馈意见和建议的处理情况。物业服务企业实行物业服务酬金制收费方式的,应当公布物业管理各项资金的收支情况;物业服务企业应当在每年三月底前在物业管理区域内的醒目位置公布管理区域内上一年度的相关物业经费收取、使用等情况,接受业主的监督。业主委员会或者十名以上业主对物业服务企业公布的物业经费收支情况有异议的,物业服务企业应当作书面答复和说明。	
10	及时劝阻制止占用、堵塞、封闭小区疏散通道、安全出口等行为,劝阻无效的及时向有关部门报告 定期开展防火巡查,对无法及时消除的火灾隐患,应及时报告业委会或消防机构	物业服务企业	《消防安全责任制实施办法》第十八条规定,物业服务企业应当按照合同约定提供消防安全防范服务,对管理区域内的共用消防设施和疏散通道、安全出口、消防车通道进行维护管理,及时劝阻和制止占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道等行为,劝阻和制止无效的,立即向公安机关等主管部门报告。 《浙江省消防条例》第十六条规定,物业服务企业应当在其管理区域内履行下列消防安全职责:(一)建立健全消防安全制度,落实消防安全措施;(二)对共用消防设施、器材和疏散通道、安全出口、消防车通道按规定进行维护管理;(三)开展防火巡查和定期检查,及时消除火灾隐患;不能及时消除的,应当报告业主委员会或者公安机关消防机构、公安派出所;(四)物业服务合同依法约定的其他消防安全职责。物业服务企业对占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道和消防登高场地的行为,应当予以劝阻、制止;对不听劝阻、制止的,应当及时向公安机关消防机构或者公安派出所报告。	

宁波市住宅小区物业管理各方主体责任清单

(物业服务企业)

序号	责任事项	主要责任主体	法律法规依据(摘要)	备注
11	协助做好小区安全防范工作	物业服务企业	<p>《物业管理条例》第四十六条规定,物业服务企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时,在采取应急措施的同时,及时向有关行政管理部门报告,协助做好救助工作。</p> <p>《浙江省防汛防台抗旱条例》第三十三条规定,受台风影响较大地区的居民应当增强防风避险意识,落实防风安全措施,防止阳台、窗台、露台、屋顶上的搁置物、悬挂物坠落造成安全事故。物业服务企业应当做好相关督促检查工作。</p>	
12	日常维修费设立专户储存,定期将收取使用情况向业主委员会报告	物业服务企业	<p>《宁波市物业专项维修资金管理办法》第四十八条规定,物业专项维修资金设立前,物业服务企业根据当地价格主管部门会同物业主管部门制定的标准收取的物业日常维修费,应当设立专用账户,专户储存,专项用于物业共用部位、共用设施设备的日常维修;根据法律、法规的规定或者业主大会的决定应当纳入物业专项维修资金的费用,应当先纳入物业日常维修费的专用账户,专户储存。物业服务企业应当定期将费用的收取、使用情况向业主委员会报告,业主委员会应当定期将费用的收取、使用情况向全体业主公布。</p>	
13	电梯发生故障时的报告、排险、救援	物业服务企业	<p>《宁波市电梯安全管理办法》第二十二规定,电梯发生故障或经检查存在事故隐患影响正常使用的,物业服务企业应当向业主委员会报告;住宅小区尚未成立业主委员会的,应当向社区居民委员会报告。业主委员会或社区居民委员会接到报告后应当及时处置。</p> <p>《宁波市电梯安全管理办法》第二十四条规定,电梯发生事故时,电梯使用管理单位应当组织排险、救援、保护事故现场,并于1小时内报告电梯所在地的县(市)区特种设备安全监督管理部门。</p>	委托物业服务企业管理的小区,物业服务企业为该小区电梯使用管理单位

宁波市住宅小区物业管理各方主体责任清单

(物业服务企业)

序号	责任事项	主要责任主体	法律法规依据（摘要）	备注
14	电梯日常使用管理责任	物业服务企业	<p>《宁波市电梯安全管理办法》第二十条规定，电梯使用管理单位按照下列规定确定：（二）委托物业服务企业或者其他单位管理的电梯，受委托的物业服务企业或者其他单位为电梯使用管理单位。电梯使用管理单位履行电梯安全管理责任。</p> <p>《宁波市电梯安全管理办法》第二十一条规定，电梯使用管理单位是电梯使用安全的责任主体，承担电梯的使用管理责任。电梯使用管理单位应当履行以下职责：（一）建立隐患治理、应急救援等电梯安全管理制度和安全技术档案；（二）组织日常巡查，保持紧急报警装置随时与值班人员有效联系；（三）承接查验，在使用前或使用后 30 日内，向特种设备安全监督管理部门办理使用登记；（四）张贴警示标志、安全注意事项、应急救援电话号码等，并对自动扶梯、自动人行道的紧急制动按钮以明示方式告知；（五）按规定保管和使用电梯层门钥匙、机房钥匙及安全提示牌；（六）委托具有相应许可的单位进行维护保养，并签订维护保养合同；（七）制定电梯应急预案；（八）对运载大型建筑材料等易造成电梯损坏的物品的，采取有效安全防护技术措施或安排人员进行现场管理；（九）定期组织电梯安全培训。</p>	
15	物业服务合同终止时的资料移交	物业服务企业	<p>《物业管理条例》第三十八条规定，物业服务合同终止时，物业服务企业应当将物业管理用房和本条例第二十九条规定的资料交还给业主委员会。</p> <p>《宁波市住宅小区物业管理条例》第二十七条规定，业主委员会成立后，物业服务企业应当将接受资料的情况告知业主委员会。前期物业服务合同终止时，业主大会选聘新的物业服务企业的，前期物业服务企业应当将资料移交给业主委员会。</p>	

宁波市住宅小区物业管理各方主体责任清单

(物业服务企业)

序号	责任事项	主要责任主体	法律法规依据(摘要)	备注
16	按规定用途使用物业管理用房(包括办公用房和经营用房)	物业服务企业	<p>《宁波市住宅小区物业管理条例》第四十六条规定,物业管理用房的所有权属于物业管理区域内的全体业主,不得分割、转让和抵押,未经业主大会同意,不得擅自改变使用用途。物业管理办公用房主要用于物业服务企业开展物业服务和业主委员会进行日常办公。</p> <p>《宁波市住宅小区物业管理条例》第四十六条规定,物业管理经营用房由业主委员会根据业主大会的决定自行出租或者委托物业服务企业出租或者经营,租金或者收益用于补充物业专项维修资金或者依照业主大会的决定用于物业管理的其他需要。物业服务企业受业主委员会委托与承租方签订的租赁合同应当经业主大会或者业主委员会同意。</p>	物业管理用房所有权属于全体业主
	受委托出租物业管理经营用房(需经业主大会或业委会同意)			
	物业管理经营用房出租经营收益应用于补充物业专项维修资金或依照业主大会决定用于物业管理其他需要			
17	配合做好社区管理工作	物业服务企业	《浙江省物业管理条例》第三十二条规定,定期听取业主和非业主使用人的意见和建议,配合居民委员会做好社区管理相关工作。	

宁波市住宅小区物业管理各方主体责任清单

(建设单位)

序号	责任事项	主要责任主体	法律法规依据(摘要)	备注
1	按规定比例配备物业管理用房	建设单位	《宁波市住宅小区物业管理条例》第四十四条规定,建设单位应当依照物业建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积千分之七的比例配置物业管理用房,其中千分之三为物业管理办公用房,千分之四为物业管理经营用房。	
2	销售物业前制定临时管理规约,并向买受人明示	建设单位	《物业管理条例》第二十二条规定,建设单位应当在销售物业之前,制定临时管理规约,对有关物业的使用、维护、管理,业主的共同利益,业主应当履行的义务,违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。建设单位制定的临时管理规约,不得侵害物业买受人的合法权益。 《物业管理条例》第二十三条规定,建设单位应当在物业销售前将临时管理规约向物业买受人明示,并予以说明。	
3	在规定的保修期限和保修范围承担物业保修责任,依法交纳保修金	建设单位	《宁波市住宅小区物业管理条例》第四十九条规定,建设单位应当依照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任,并依法交纳物业保修金。物业保修金由辖区物业主管部门指定的机构负责日常管理。业主大会成立后三十日内,物业保修金管理机构应当将保修金的数额、收支情况等以书面形式告知业主委员会。	

宁波市住宅小区物业管理各方主体责任清单

(建设单位)

序号	责任事项	主要责任主体	法律法规依据(摘要)	备注
4	代交首期物业专项维修资金,并将该内容写入购房合同条款	建设单位	《宁波市物业专项维修资金管理办法》第七条规定,新建物业首次交存专项维修资金由建设单位代收代交。建设单位应当在办理房屋产权初始登记之前,按测绘单位出具的房屋可销售总建筑面积和本办法第六条的规定交存专项维修资金,待物业交付时向业主收取。建设单位应当向购房人说明,并将该内容约定为购房合同条款。对购房合同中明确约定房价中已包含专项维修资金的,建设单位不得再向购房人另行收取。购房人未按本办法规定交存首期房屋专项维修资金的,开发建设单位有权按照房屋买卖合同的约定处理。	
5	通过招投标方式选聘物业服务企业(限于前期物业服务阶段)	建设单位	《宁波市住宅小区物业管理条例》第二十二条规定,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对物业进行前期管理,并与物业服务企业签订前期物业服务合同。建设单位应当依照房地产开发与物业管理相分离的原则,通过招投标方式选聘物业服务企业。	投标人少于三个或物业管理区域面积较小的,经辖区物业主管部门同意可协议选聘物业服务企业

宁波市住宅小区物业管理各方主体责任清单

(建设单位)

序号	责任事项	主要责任主体	法律法规依据(摘要)	备注
6	已竣工但尚未出售或尚未交给物业买受人的物业费交纳	建设单位	《物业管理条例》第四十一条规定,已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业,物业服务费用由建设单位交纳。	
7	承担首次业主大会筹备经费	建设单位	《宁波市住宅小区物业管理条例》第九条规定,首次业主大会会议的筹备经费由建设单位承担。	
8	向全体业主公布车库(车位)处分情况 保证车库车位首先满足小区业主停车需要	建设单位	《宁波市住宅小区物业管理条例》第三十九条规定,物业管理区域内规划用于停放汽车的车库、车位应当首先满足业主的停车需要。车库、车位的归属,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。建设单位应当向全体业主公布车库、车位的处分情况,并与业主协商处分空置的车库、车位。为了保证车库、车位的充分利用,业主要求承租空置的车库、车位的,建设单位不得以只售不租为由拒绝出租。未首先满足业主停车需要的,建设单位不得将车库、车位出售、赠与、出租给物业管理区域外的单位和个人。	

宁波市住宅小区物业管理各方主体责任清单

(水电气等专业单位)

序号	责任事项	主要责任主体	法律法规依据（摘要）	备注
1	委托物业服务企业代收费用需要签订协议并支付代收手续费	水电气等专业单位	《浙江省物业管理条例》第三十六条规定，供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业单位不得强制要求物业服务企业代收有关费用，确需委托物业服务企业代收有关费用的，应当签订委托代收协议，并支付相应的代收手续费。	物业服务企业受委托代收该费用的，不得向业主收取额外手续费
2	对电梯维保及安全运行进行跟踪并提出改进建议和必要技术帮助 电梯存有严重事故隐患时及时告知使用单位，并向市场监管部门报告	电梯制造单位	《特种设备安全法》第四十六条规定，电梯投入使用后，电梯制造单位应当对其制造的电梯的安全运行情况进行跟踪调查和了解，对电梯的维护保养单位或者使用单位在维护保养和安全运行方面存在的问题，提出改进建议，并提供必要的技术帮助；发现电梯存在严重事故隐患时，应当及时告知电梯使用单位，并向负责特种设备安全监督管理的部门报告。电梯制造单位对调查和了解的情况，应当作出记录。	

宁波市住宅小区物业管理各方主体责任清单

(住建部门)

序号	责任事项	主要责任主体	法律法规依据(摘要)	备注
1	物业管理活动的监督管理和投诉处理	住建部门	<p>《物业管理条例》第五条规定,县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。</p> <p>《宁波市住宅小区物业管理条例》第三条规定,市房产行政主管部门(以下称市物业主管部门)负责全市物业管理活动的指导和监督管理工作。县(市)、区房产行政主管部门(以下称辖区物业主管部门)负责本行政区域内物业管理活动的指导和监督管理工作。</p> <p>《物业管理条例》第四十八条规定,县级以上地方人民政府房地产行政主管部门应当及时处理业主、业主委员会、物业使用人和物业服务企业在物业管理活动中的投诉。</p>	
2	监督物业专项维修资金规范使用	住建部门	<p>《宁波市物业专项维修资金管理办法》第三十七条规定,市和区县(市)房产管理部门应当加强对专项维修资金管理使用的监督检查,及时查处专项维修资金管理使用过程中的违法行为。</p>	

宁波市住宅小区物业管理各方主体责任清单

(市场监管部门)

序号	责任事项	主要责任主体	法律法规依据（摘要）	备注
1	制定安全监督检查计划、对电梯设备安全实施监督管理 对电梯生产、使用、维保单位和检验检测机构实施监督检查	市场监管部门	<p>《中华人民共和国特种设备安全法》第五条规定，县级以上地方各级人民政府负责特种设备安全监督管理的部门对本行政区域内特种设备安全实施监督管理。</p> <p>《宁波市电梯安全管理办法》第四条规定，特种设备安全监督管理部门负责对本行政区域内电梯安全实施监督管理。</p> <p>《宁波市电梯安全管理办法》第三十八条规定，特种设备安全监督管理部门应当每年制定安全监督检查计划，按照有关规定对电梯生产、使用、维护保养单位和检验、检测机构实施监督检查。</p> <p>《宁波市电梯安全管理办法》第四十三条规定，特种设备安全监督管理部门发现电梯安装、改造、修理、维护保养单位违法行为造成严重后果的，应当告知市场监管部门依法予以处理。</p>	根据《宁波市机构改革方案》，原质监部门职责已并入市场监管部门
2	接受电梯安全相关违法行为的群众举报	市场监管部门	<p>《宁波市电梯安全管理办法》第八条规定，任何单位和个人有权向特种设备安全监督管理部门举报涉及电梯安全的违法行为。特种设备安全监督管理部门应当及时核实投诉举报情况，对属于职责范围内的事项，应当自受理之日起15日内作出处理和答复；对于不属于职责范围内的事项，应当在3日内告知当事人向有关行政管理部门投诉举报。</p>	

宁波市住宅小区物业管理各方主体责任清单

(应急管理部门)

序号	责任事项	主要责任主体	法律法规依据(摘要)	备注
1	对公共消防设施无法正常使用,占用堵塞消防通道等的投诉举报,应在法定时间内登记、受理、核查	应急管理部门	《浙江省消防条例》第五十二条规定,公安机关消防机构、公安派出所接到对消防安全违法行为和公共消防设施不能正常使用等情形的投诉、举报,应当及时登记、受理,并按照下列时限进行实地核查:(一)对投诉、举报占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者其他妨碍安全疏散行为,以及毁坏、擅自拆除或者停用消防设施的,应当在二十四小时内进行核查;(二)对第一项以外的投诉、举报,应当在三个工作日内进行核查。	根据《宁波市机构改革方案》,原公安机关消防管理职责划入应急管理部门。

宁波市住宅小区物业管理各方主体责任清单

区县（市）人民政府

序号	责任事项	主要责任主体	法律法规依据（摘要）	备注
1	<p>加强对本行政区域内物业管理工作的领导</p> <p>建立多方参与的联席会议制度</p> <p>协调解决辖区内物业管理重大问题</p> <p>建立物业管理正以化解和纠纷处理机制</p>	区县（市）人民政府	<p>《宁波市住宅小区物业管理条例》第五条规定，县（市）、区人民政府应当加强对本行政区域内物业管理工作的领导，建立由辖区物业主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）及相关部门和单位参加的物业管理联席会议制度，协调解决辖区内物业管理的重大问题，并建立物业管理争议化解和纠纷处理工作机制，为处理物业管理争议和纠纷提供便利。</p>	

宁波市住宅小区物业管理各方主体责任清单

街道（乡镇）

序号	责任事项	主要责任主体	法律法规依据（摘要）	备注
1	指导成立业主大会	街道（乡镇）	《宁波市住宅小区物业管理条例》第四条规定，街道办事处（乡镇人民政府）负责协调物业管理与社区建设的关系，指导业主成立业主大会，协助辖区物业主管部门调处业主与物业服务企业的纠纷和对物业管理进行指导、监督。	
	协助调处业主与物业服务企业的纠纷，对物业管理进行指导监督			
2	协助做好电梯安全监督管理	街道（乡镇）	《宁波市电梯安全管理办法》第三条规定，镇（乡）人民政府、街道办事处应当配合、协助特种设备安全监督管理部门做好电梯安全监督管理工作。	

宁波市住宅小区物业管理各方主体责任清单

(社区居委会)

序号	责任事项	主要责任主体	法律法规依据(摘要)	备注
1	配合维护小区社会治安	社区居委会	《物业管理条例》第二十条规定,与业主大会、业主委员会相互协作,配合公安机关,共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作。	
2	支持并指导业主大会、业委会履行自治职责,积极发挥其在物业管理中的作用	社区居委会	《宁波市住宅小区物业管理条例》第四条规定,社区居民委员会应当支持和指导业主大会、业主委员会依法履行自治管理职责,配合辖区物业主管部门和街道办事处(乡镇人民政府)调处业主与物业服务企业的纠纷。 《宁波市住宅小区物业管理条例实施意见》规定,社区居民委员会要充分发挥社区在物业管理中的作用,支持和指导业主成立业主大会、业主委员会和依法履行自治管理职责,参与对物业服务企业的监管工作,协调物业服务企业、业主委员会和业主之间的关系。	
	参与对物业服务企业的监管			
	协调业主、业主委员会与物业服务企业之间的关系			

宁波市住宅小区物业管理各方主体责任清单

(业主)

序号	责任事项	主要责任主体	法律法规依据(摘要)	备注
1	依照规定合理使用房屋,维护房屋使用安全	业主	《宁波市城市房屋使用安全管理条例》第十四条规定,房屋使用安全责任人承担下列房屋使用安全责任:(一)按照设计用途、建筑物使用性质和房屋权属证明记载的房屋用途合理使用房屋;(二)房屋装饰装修不得影响房屋共有部分的使用,不得危及房屋使用安全和毗邻房屋使用安全;(三)定期检查、维修、养护房屋,及时治理房屋安全隐患并保留相关资料;(四)防治白蚁;(五)申请房屋安全鉴定;(六)对危险房屋进行加固、改造;(七)其他保障房屋及其附属设施设备安全的必要措施。有建筑幕墙的房屋,房屋使用安全责任人应当依照规定对建筑幕墙进行安全维护、检修、鉴定。	
2	及时清除所饲养宠物的排泄物,维护环境整洁	业主	《宁波市市容和环境卫生管理条例》第四十条规定,居民饲养宠物和信鸽应当遵守有关规定,不得影响环境卫生。对宠物在城市道路和其他公共场所排泄的粪便,物主应当即时清除。	
3	按照规定用途使用住宅	业主	《中华人民共和国物权法》第七十七条规定,业主不得违反法律、法规以及管理规约,将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律、法规以及管理规约外,应当经有利害关系的业主同意。	
4	交纳物业专项维修资金、物业服务费	业主	《物业管理条例》第七条规定,业主应按照国家有关规定交纳专项维修资金、按时交纳物业服务费用。	

宁波市住宅小区物业管理各方主体责任清单

(业主)

序号	责任事项	主要责任主体	法律法规依据（摘要）	备注
5	补（续）缴物业专项维修资金	业主	《宁波市物业专项维修资金管理办法》第十一条规定，业主分户账面专项维修资金余额不足首期交存额的 30%时，业主应当及时续交至规定交存额或按业主大会决定办理。	
6	装修房屋前事先告知物业服务企业，依法依规进行装修	业主	《浙江省物业管理条例》第四十五条规定，业主或者非业主使用人装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业。装饰装修房屋，应当遵守国家规定以及业主（临时）公约。	
7	承担物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造费用	业主	《宁波市住宅小区物业管理条例》第四十七条规定，住宅小区应当设立物业专项维修资金，用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。 《宁波市物业专项维修资金管理办法》第十二条规定，未建立专项维修资金的物业，其共用部位、共用设施设备保修期满后需要进行维修、更新和改造的费用的承担方式，由业主依照《物权法》、相关法律法规及本办法第二十四条的规定筹集相应的维修资金。	
8	装修建筑垃圾与生活垃圾分别收集并堆放至指定地点	业主	《城市建筑垃圾管理规定》第十一条规定，居民应当将装饰装修房屋过程中产生的建筑垃圾与生活垃圾分别收集，并堆放到指定地点。建筑垃圾中转站的设置应当方便居民。	

宁波市住宅小区物业管理各方主体责任清单

(业主委员会)

序号	责任事项	主要责任主体	法律法规依据(摘要)	备注
1	与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同	业主委员会	《物业管理条例》第十五条规定,业主委员会执行业主大会的决定事项,履行下列职责:(二)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。	
2	业主委员会备案	业主委员会	《物业管理条例》第十六条规定,业主委员会应当自选举产生之日起30日内,向物业所在地区、县(市)人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。	
3	召集业主大会定期会议和临时会议	业主委员会	《业主大会和业主委员会指导规则》第二十一条规定,业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定由业主委员会组织召开。有下列情形之一的,业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议:(一)经专有部分占建筑物总面积20%以上且占总人数20%以上业主提议的;(二)发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的;(三)业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情况。	
4	召开业主大会提前通知全体业主,同时告知居委会	业主委员会	《物业管理条例》第十四条规定,召开业主大会会议,应当于会议召开15日以前通知全体业主。住宅小区的业主大会会议,应当同时告知相关的居民委员会。	

宁波市住宅小区物业管理各方主体责任清单

(业主委员会)

序号	责任事项	主要责任主体	法律法规依据（摘要）	备注
5	公布年度业主大会、业主委员会经费使用情况	业主委员会	《宁波市住宅小区物业管理条例》第十九条规定，业主大会、业主委员会的运作经费在利用物业管理区域内共用部位、共用设施设备的收益中列支，具体额度由业主委员会提出预算，并在业主大会上表决通过后执行。业主委员会应当在每年三月底前公布上一年度业主大会、业主委员会运作经费的使用情况，接受全体业主的监督。	
6	向全体业主报告年度工作情况，并答复业主咨询	业主委员会	《宁波市住宅小区物业管理条例》第二十条规定，业主委员会应当在每年三月底前通过公告等形式向全体业主报告上一年度工作情况，并通报辖区物业主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）。业主有权就涉及自身利益的事项向业主委员会提出询问，业主委员会应当予以答复。	
7	组织召开业主大会决定物业企业是否续聘事宜，并告知相关部门	业主委员会	《宁波市住宅小区物业管理条例》第三十四条规定，物业服务合同期限届满三个月前，业主委员会应当组织召开业主大会决定续聘或者另行选聘物业服务企业，并书面告知辖区物业主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）和社区居委会。	
8	业主大会、业主委员会决定应告知居委会并听取建议	业主委员会	《物业管理条例》第二十条规定，住宅小区的业主大会、业主委员会作出的决定，应当告知相关的居民委员会，并认真听取居民委员会的建议。	

宁波市住宅小区物业管理各方主体责任清单

(其他主体)

序号	责任事项	主要责任主体	法律法规依据(摘要)	备注
1	违反临时管理规约、管理规约的劝阻制止义务	业主委员会、物业服务企业	《浙江省物业管理条例》第五十四条规定, 业主、非业主使用人违反临时管理规约、管理规约, 损害其他业主、非业主使用人合法权益的, 业主委员会、物业服务企业应当予以劝阻、制止; 相关业主、非业主使用人可以依法提起诉讼。	
2	为业主办理零星建筑垃圾处置登记	社区居委会、物业服务企业	《宁波市建筑垃圾处置规定》第五十一条规定, 需要处置零星建筑垃圾的单位和个人应当向工程所在地的居民委员会、村民委员会或物业管理公司申请办理处置登记, 并自行或者有偿委托建筑垃圾经营服务企业将建筑垃圾运至指定的消纳场所和中转场所。 前款所称零星建筑垃圾, 是指单位办公(营业)场所或居民住宅装修产生的十立方米以下建筑垃圾。	
	委托建筑垃圾经营服务企业处置零星建筑垃圾	业主		
3	物业服务收费监督	价格监督检查部门、住建部门	《物业管理条例》第四十二条规定, 县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门, 应当加强对物业服务收费的监督。	
4	配合居委会履行自治管理职责	业主大会、业主委员会	《物业管理条例》第二十条规定, 在物业管理区域内, 业主大会、业主委员会应当积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责, 支持居民委员会开展工作, 并接受其指导和监督。 住宅小区的业主大会、业主委员会作出的决定, 应当告知相关的居民委员会, 并认真听取居民委员会的建议。	

宁波市住宅小区物业管理各方主体责任清单

(其他主体)

序号	责任事项	主要责任主体	法律法规依据（摘要）	备注
5	规划道路红线或者现状道路边线与合法建（构）筑物外缘之间的开放式场地的养护维修	综合行政执法部门	《宁波市市政设施管理条例》第二十一条规定，城市道路管理范围以规划道路红线为边界。规划道路红线尚未实施的，以现状道路边线为边界。规划道路红线或者现状道路边线与合法建（构）筑物外缘之间的开放式场地，由市政设施主管部门负责养护、维修，产权人或者管理人应当提供有关技术基础资料。产权人或者管理人自行使用的，应当按照市政设施标准自行养护、维修，并接受市政设施主管部门的监督。市政设施主管部门可以提供适当的技术支持和帮助。	
	规划道路红线或者现状道路边线与合法建（构）筑物外缘之间的开放式场地若由产权人或管理人自行使用的，自行养护维修	产权人或管理人		
6	调处小区物业管理纠纷	社区居委会、街道（乡镇）、住建部门	《宁波市住宅小区物业管理条例》第四条规定，业主与物业服务企业在物业管理中发生纠纷的，可以要求辖区物业主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）、社区居民委员会调处。	
7	责令限期改正或撤销业主大会、业主委员会的违法决定	住建部门、街道（乡镇）	《物业管理条例》第十九条规定，业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。	

宁波市住宅小区物业管理各方主体责任清单

(其他主体)

序号	责任事项	主要责任主体	法律法规依据(摘要)	备注
8	保障电梯井道通信信号	建设单位、通信运营企业	《宁波市电梯安全管理办法》第九条规定,建设单位和通信运营企业应当保障电梯井道的通信信号覆盖。	
9	装修禁止事项书面告知 备案材料审查,对可能存在违法装修的应实施现场勘查和制止	住建部门、物业服务企业	《宁波市城市房屋使用安全管理条例》第六条规定,房屋使用安全管理部门和物业服务企业应当将房屋装修的禁止行为和有关注意事项书面告知房屋所有人、使用人。房屋使用安全管理部门及其委托的物业服务企业应当及时对房屋所有人、使用人报送备案的材料进行审查;发现可能存在违法装修情形的,应当实施现场勘查,制止违法装修行为。	
10	电梯事故应急处置	市场监管部门、应急管理部门	《宁波市电梯安全管理办法》第四十条规定,特种设备安全监督管理部门应当会同公安等部门建立健全电梯公共应急处置平台,接到电梯乘客被困等报警信息后5分钟内指令相应维护保养单位立即赶赴现场处置。电梯发生事故的,有关地方人民政府和特种设备安全监督管理等部门在接到事故报告后,应当依法启动应急预案,采取应急处置措施,组织应急救援。	
11	承接物业时对共用部位、共用设施设备进行查验	物业服务企业	《物业管理条例》第二十八条规定,物业服务企业承接物业时,应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。	
	办理物业承接验收手续时应向物业服务企业移交规定资料	建设单位	《物业管理条例》第二十九条规定,在办理物业承接验收手续时,建设单位应当向物业服务企业移交下列资料:(一)竣工总平面图,单体建筑、结构、设备竣工图,配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;(二)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;(三)物业质量保修文件和物业使用说明文件;(四)物业管理所必需的其他资料。物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时将上述资料移交给业主委员会。	

宁波市住宅小区物业管理各方主体责任清单

(其他主体)

序号	责任事项	主要责任主体	法律法规依据(摘要)	备注
12	每半年核对一次维修资金账目并向业主公布使用情况	住建部门或业委会	<p>《宁波市物业专项维修资金管理办法》第二十二规定，维修资金管理机构或者业主委员会，应当与专户管理银行每半年核对一次专项维修资金账目，并向业主公布下列情况：（一）专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；（二）发生列支的项目、费用以及按户分摊的情况；（三）业主分户账中物业专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；（四）其他有关物业专项维修资金使用和管理的情况。专项维修资金由维修资金管理机构管理的，维修资金管理机构应当每年将前款规定的专项维修资金使用和管理的情况以书面形式或经业主认可的其他形式向业主告知。专项维修资金由业主委员会管理的，业主委员会可以以书面寄送形式、小区公告栏公告或业主大会规定的其他形式每年将前款规定的专项维修资金使用和管理的情况向业主告知。</p> <p>《宁波市物业专项维修资金管理办法》第二十三条规定，维修资金管理机构或者业主委员会应当建立专项维修资金查询制度。业主可以对其分户账中物业专项维修资金使用、增值收益和账面余额等情况进行查询。业主委员会可以委托商业银行建立物业专项维修资金查询制度。</p>	
	建立维修资金查询制度，供业主查询			