

高劳动生产率和经济效益；

(六)帮助非公有制经济组织搞好劳动安全卫生工作,建立劳动保护监督检查制度,保障职工身体健康和生命安全；

(七)协调非公有制经济组织与职工的劳动关系；

(八)开展工会活动需要占用劳动时间的,应当事先征得非公有制经济组织负责人的同意。

**第十三条** 非公有制经济组织工会应当依法维护职工的合法权益：

(一)代表职工与非公有制经济组织就维护职工合法权益的有关问题,建立平等协商和调解制度；

(二)代表职工与非公有制经济组织就劳动报酬、劳动时间、休息休假、劳动安全卫生、保险福利等内容签订集体合同,指导和帮助职工个人签订劳动合同,监督合同的履行；

(三)听取和反映职工的意见和要求,督促非公有制经济组织改善职工生产、生活条件；

(四)讨论、决定涉及女职工特殊利益的问题时,必须听取工会女职工委员会或者女职工委员的意见；

(五)对非公有制经济组织提前解除劳动合同,处分职工不适当的,应当提出意见；

(六)参与对职工因工伤亡事故的调查处理；

(七)督促非公有制经济组织为职工缴纳社会保障费；

(八)会同非公有制经济组织创造条件,组织职工开展健康有益的文化、体育等活动；

(九)制止强迫职工缴纳抵押金、扣留职工的证件、克扣职工工资或者对职工搜身、侮辱、拘禁、殴打等侵犯职工合法权益的行为。

**第十四条** 违反本规定,依照《中华人民共和国工会法》及有关法律、法规的规定予以处罚。

**第十五条** 本规定自2002年9月1日起施行。

## 贵阳市物业管理规定

(2003年8月29日贵阳市第十一届人民代表大会常务委员会第六次会议通过 2003年11月22日贵州省第十届人民代表大会常务委员会第五次会议批准 根据2013年3月30日贵州省第十二届人民代表大会常务委员会第一次会议批准的《贵阳市人民代表大会常务委员会关于修改部分地方性法规的决定》第一次修正)

**第一条** 根据《物业管理条例》,结合本市实际,制定本规定。

**第二条** 本规定适用于本行政区域内的物业管理活动。

**第三条** 市人民政府房地产行政主管部门负责全市物业管理活动的监督管理工作,并直接负责云岩、南明区行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

其他区、县(市)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。

**第四条** 新建物业,应当实行物业管理。

根据业主意愿,原有物业可以由业主自行管理,也可以聘请专人管理,或者采取其他形式进行管理,经超过70%的业主同意,应当实行物业管理。

**第五条** 房地产行政主管部门,应当根据物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等情况,划分物业管理区域。

在省尚未对物业管理区域的划分标准作出具体规定前,物业管理的区域的划分依据下列条件:

(一)物业统一规划、布局合理、建设配套、相对独立;

(二)业主共用电梯、供热、二次供水等设施设备;

(三)住宅物业不低于3万平方米;

(四)与社区治理、居民自治区域相适应。

原有物业管理区域的划分,可以根据具体情况适当降低标准。

**第六条** 建设单位应当在与前期物业管理企业签订物业服务合同之日起5日内,向物业管理企业移交规定的资料,同时将上述资料副本和专项物业维修资金交物业所在地房地产行政主管部门。

房地产行政主管部门对代管的专项物业维修资金应当专户存储,在业主委员会成立后及时移交,并监督使用。

物业管理企业应当在物业服务合同终止前7日内,将资料移交业主委员会。

**第七条** 新建物业,有超过50%业主提议或者投入使用2年以上的,由物业所在地房地产行政主管部门指导召开业主大会,选举产生业主委员会。

原有物业实施物业管理,首次业主大会由物业所在地房地产行政主管部门组织召开。

召开业主大会,应当邀请居(村)民委员会派人参加。

**第八条** 业主在首次业主大会会议上的投票权,在省尚未作出具体规定前,按照下列规定享有:

(一)住宅房屋一个房屋所有权证有一票投票权;

(二)非住宅房屋按所有权标明的建筑面积,100平方米以下的有一票投票权,每增加100平方米增加一票投票权;

(三)未售商品房屋的投票权,住宅房屋按一套房屋享有一票投票权,非住宅房屋以权属登记部门标明的建筑面积,每100平方米有一票投票权。

**第九条** 业主可以委托代理人参加业主大会会议,代理人应当具备以下条件:

(一)具有完全民事行为能力;

(二)有授权委托书。

**第十条** 业主委员会可以由5至15人组成,具体人数应当根据物业管理区域的大小确定。

业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中选举产生。

业主可以给予业主委员会主任、副主任必要的报酬,具体数额由业主大会确定。

**第十一条** 业主委员会产生后30日内,应当向物业所在地房地产行政主管部门备案,并提供下列文件:

(一)业主委员会成员基本情况;

(二)物业服务合同。

**第十二条** 业主委员会、物业管理企业应当定期举行联席会议,协商解决下列问题:

(一)维修项目的确定、验收及资金使用;

(二)物业服务费的调整、欠缴及处理;  
(三)物业共用部位、共用设施设备的收益和分配;

(四)物业管理发生的其他问题。

举行联席会议,应当通知物业所在地居(村)民委员会和房地产行政主管部门派人参加。

**第十三条** 规划管理部门审查商品房开发项目,应当在规划设计总图和单体方案中,确定物业管理用房的位置和面积。

物业管理用房的位置应当便于物业管理。物业管理用房的面积,按不低于建设项目房屋建筑面积的3‰配置。

**第十四条** 建设单位在物业预售、销售过程中,不得将物业管理服务作为广告宣传的内容。

建设单位在物业销售时,应当将前期物业管理企业的选聘方式和结果告知买受人。

**第十五条** 物业管理用房的所有权依法属于全体业主,未经全体业主同意,业主委员会或者物业管理企业不得转让或者用于担保;未经业主大会同意,不得出租或者改变用途。

已成立业主委员会的物业管理用房,由业主委员会向房屋产权监理部门申请办理业主房屋共有权证。房屋产权监理部门在物业管理用房产权登记时,应当在房屋所有权证上标明物业管理用房的位置、面

积和用途。

**第十六条** 物业管理区域应当设立专项物业维修资金,用于物业保修期满后共用部位、共用设施设备的维护。

维修资金的筹集方式:

(一)业主购房按规定比例缴纳不计入住宅销售的资金;

(二)物业共用部位的收益;

(三)业主依照业主公约缴纳的资金。

物业室内维修,由拥有物业所有权的业主负责。物业共用部位的维修,由共用的业主负责。

**第十七条** 物业服务收费应当合理、公开,与物业服务种类、质量、内容相符。

未成立业主委员会的,物业服务收费实行政府指导价;已成立业主委员会的,由业主委员会和物业管理企业按照国家规定在物业服务合同中约定。

**第十八条** 市人民政府房地产行政主管部门应当提供物业管理活动相关的示范文本:

(一)业主临时公约和前期物业服务合同;

(二)业主大会议事规则;

(三)业主公约和物业服务合同;

(四)授权委托书;

(五)其他相关的文本。

**第十九条** 本规定自2004年1月1日起施行。