

镇江市第八届人民代表大会常务委员会公告

第7号

《镇江市人民代表大会常务委员会关于加强跨市域轨道交通运营和执法管理若干问题的决定》已由镇江市第八届人民代表大会常务委员会第三十七次会议于2021年10月27日通过,并经江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二十七次会议于2021年12月2日批准,现予公布,自2022年1月1日起施行。

镇江市人民代表大会常务委员会
2021年12月9日

为了统筹跨市域地铁、轻轨等城市轨道交通运营和执法管理,助推南京都市圈一体化建设,根据相关法律、法规,镇江市人民代表大会常务委员会会同南京市人民代表大会常务委员会研究,特作如下决定:

一、本市行政区域内跨市域运行的轨道交通,其列车车厢内部的运营安全、设施容貌、环境卫生、乘车秩序等管理,适用本决定。

二、跨市域轨道交通的运营和执法管理,应当遵循协调统一、联动共治、依法管理、安全运营原则。

三、市人民政府会同南京市人民政府联合建立协调机制,研究解决跨市域轨道交通运营和执法管理中的重大问题,开展信息共享、执法协同、跨区域突发事件应急处置合作等工作,推动区域共同发展。

四、市人民政府与南京市人民政府共同确定的轨道交通经营单位,根据本决定授权,行使轨道交通列车车厢内运营安全、设施容貌、环境卫生、乘车秩序等相应管理权限,并在授权范围内实施行政处罚。

五、禁止携带易燃、易爆、有毒和有放射性、腐蚀性以及其他可能危及人身和财产安全

镇江市人民代表大会常务委员会关于加强跨市域轨道交通运营和执法管理若干问题的决定

(2021年10月27日镇江市第八届人民代表大会常务委员会第三十七次会议通过
2021年12月2日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二十七次会议批准)

的危险物品进入列车车厢。

禁止携带的物品目录由相关城市的行政主管部门共同协商、依法确定后予以公告,并由轨道交通经营单位在车站显著位置公示。

六、禁止下列损害轨道交通列车设施设备和影响运营安全的行为:

(一)擅自操作列车车厢内有警示标志的按钮、开关装置,非紧急情况下动用应急或者安全装置;

(二)损坏和干扰机电设备、电缆、通信信号系统;

(三)阻碍车门关闭,强行上下车;

(四)其他损害轨道交通列车设施设备和影响运营安全的行为。

七、在轨道交通列车车厢内,禁止下列影响轨道交通公共场所和设施容貌、环境卫生、

运营秩序的行为:

(一)未经轨道交通经营单位同意,派发印刷品或者从事销售活动;

(二)随意涂写、刻画、张贴或者悬挂物品;

(三)堆放杂物;

(四)吸烟、随地吐痰、便溺、吐口香糖,乱扔果皮、纸屑等废弃物;

(五)乞讨、卖艺、躺卧、捡拾废旧物品;

(六)在列车车厢内饮食;

(七)使用燃油、燃气类以及体积或者重量超过乘客守则规定的轮椅车等代步车;

(八)携带充气气球、自行车(含折叠式自行车);

(九)携带活禽和猫、狗等宠物以及其他可能妨碍轨道交通运营的动物,盲人携带导盲犬除外;

(十)使用滑轮鞋、滑板等;

(十一)其他影响轨道交通列车车厢内公共场所和设施容貌、环境卫生、运营秩序的行为。

八、违反本决定第五条、第六条规定的,轨道交通经营单位有权对行为人进行劝阻和制止;造成损失的,依法承担民事责任;构成违反治安管理行为的,由公安机关依法给予治安管理处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

九、违反本决定第七条第一项至第三项规定的,由轨道交通经营单位责令改正,可以对单位处以二百元以上一千元以下罚款,对个人处以三十元以上二百元以下罚款。

违反本决定第七条第四项至第十项规定的,由轨道交通经营单位责令改正,可以处以警告或者二十元以上一百元以下罚款。

十、本决定自2022年1月1日起施行。

镇江市住宅物业管理条例

(上接7版)

第五十八条 物业服务区域内依法属于全体业主所有的公共收益包括:

(一)利用业主的共有部分、共用设施设备进行汽车停放、设置广告、出租场地等经营产生的收入,在扣除合理成本之后所得收益;

(二)共用部分被依法征收的补偿费;

(三)公共收益产生的孳息;

(四)其他合法收入。

第五十九条 公共收益可以用于下列支出:

(一)补充住宅专项维修资金;

(二)共用部分、共用设施设备的维修养护费用和公众责任保险,但是物业服务合同另有约定的除外;

(三)业主委员会的办公经费,业主委员会委员的补贴,业主委员会专职工作人员的薪酬,召开业主大会会议所需费用;

(四)对公共收益的审计费用;

(五)业主共同决定用于物业管理的其他费用。

物业服务企业、业主委员会、物业管理委员会可以制定公共收益使用规则或者年度使用计划,经业主大会决定后使用。未经业主共同决定,不得使用公共收益。

任何单位和个人不得挪用、侵占公共收益。

第六十条 公共收益应当专户存储、单独列账、独立核算,定期公布。业主大会成立前,公共收益由县级市(区)物业管理主管部门代管。业主大会成立后,经业主大会同意,公共收益可以由居(村)民委员会代管,也可以由物业服务企业代管。业主委员会自行管理的,应当接受居(村)民委员会的监管,不得以任何个人或者其他组织名义开设账户。

公共收益缴存每年不少于一次。缴存前,物业服务企业、业主委员会、物业管理委员会可以委托专业机构对公共收益收支情况进行审计。业主委员会自行管理的,业主委员会可以委托专业机构对公共收益收支情况进行审计,每年不少于一次。

物业服务终止时,业主委员会或者物业管理委员会、居(村)民委员会委托专业机构对公共收益收支情况进行审计。业主委员会任期届满或者业主委员会主任在任期内离职的,由业主委员会、物业管理委员会委托专业机构对公共收益收支情况进行审计。

物业服务区域占业主总人数百分之二十以上的业主对公共收益支出提出书面异议的或者应当审计而拒绝审计的,由街道办事处委托专业机构进行审计。

第六十一条 保修期满后物业维修、更新、改造的费用,按照下列规定承担:

(一)专有部分维修、更新、改造费用,由专有部分业主承担;

(二)部分共有部分的维修、更新、改造费用,由部分共有业主分担;

(三)全体共有部分的维修、更新、改造费用,由全体业主分担。

前款涉及尚未售出的房屋或者公有住房的,建设单位或者公有住房产权单位应当按照相应建筑面积的比例分摊。

房屋未交存住宅专项维修资金或者住宅专项维修资金余额不足的,业主应当按照各自专有部分占建筑物总面积的比例分摊;有约定的,按照约定执行。

第六十二条 首期住宅专项维修资金由建设单位代收代交。建设单位应当在房屋所有权首次登记前,按照建筑物总面积和交存标准向市、县级市(区)物业管理主管部门指定的住宅专项维修资金管理机构统一交存。物业交付时,建设单位应当按照专有部分面积以及同一交存标准向业主收取。

住宅专项维修资金本息余额不足首期交存额的百分之三十时,应当及时续交。

业主未按照管理规约约定或者业主大会

决定续交住宅专项维修资金的,由业主委员会催告。经催告后仍不缴纳的,业主委员会可以向人民法院提起诉讼。

街道办事处或者居(村)民委员会应当指导、协调住宅专项维修资金续交工作。

第六十三条 使用住宅专项维修资金须经列支范围内专有部分面积占比三分之二以上且人数占比三分之二以上的业主参与表决,并经参与表决专有部分面积过半数且参与表决人数过半数的业主同意。业主委员会、物业管理委员会、物业服务企业、有关业主可以申请使用住宅专项维修资金。街道办事处或者居(村)民委员会应当对业主表决和住宅专项维修资金使用情况进行监督。

物业共用部分和共用设施设备发生《江苏省物业管理条例》中规定的应急使用专项维修资金情形的,业主大会或者业主委员会可以申请使用住宅专项维修资金。住宅专项维修资金管理单位应当自收到应急维修资金使用书面申请之日起二个工作日内完成审核。

共用建筑的消防设施存在重大火灾隐患,经消防救援机构通知后,业主不进行维修、更新或者改造的,消防救援机构应当通知县级市(区)物业管理主管部门,由其组织街道办事处代为维修、更新或者改造,所需费用从有关业主的物业专项维修资金中列支,或者由有关业主按照各自专有部分占建筑物总面积的比例承担。

第六十四条 住宅专项维修资金的增值收益,扣除业主房屋分户账滚存资金(利息)和必要管理费用的剩余部分,可以建立维修资金统筹分账,优先用于物业服务区域内房屋共用部分和共用设施设备无法正常使用的项目,以及受益人为全体业主或者无法界定受益人的项目维修、更新和改造。

第六十五条 物业服务企业应当对物业服务区域内易发生安全风险共用设施设备和共用部分加强日常巡查和定期养护;采取必要的安全保障措施,防止建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落。

建筑物专有部分存在安全隐患,危及公共利益或者他人合法权益的,有关业主应当及时采取修缮以及其他消除危险的安全治理措施。业主不履行修缮养护义务的,可以由物业服务企业报经业主委员会、物业管理委员会同意,或者按照临时管理规约、管理规约的约定,代为维修养护或者采取应急防范措施,费用由业主承担。

第六章 监督管理

第六十六条 市物业管理主管部门履行下列职责:

(一)负责全市物业管理活动的有关政策研究,建立完善专业化、社会化、市场化和法治化的物业管理机制;

(二)建立物业服务企业信用管理制度;

(三)指导、监督县级市(区)物业管理的监督管理工作;

(四)建立和完善物业管理分级培训体系,形成覆盖全市物业管理参与各方的物业服务管理能力提升机制;

(五)统筹全市物业保修金、住宅专项维修资金的监督管理工作;

(六)建立和管理市物业管理公共服务平台;

(七)建立、发布物业服务企业黑名单制度,指导物业服务行业协会开展行业自律等工作;

(八)制定临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则、前期物业服务合同、物业服务合同、承接查验协议等示范文本;

(九)法律、法规规定的其他职责。

第六十七条 县级市(区)物业管理主管部门履行下列职责:

(一)指导、监督街道办事处物业管理相关工作;

(二)负责前期物业招标投标管理工作,指导选聘物业服务企业,指导、监督物业服务企业交接、物业承接查验和物业服务企业履约,并负责有关的备案工作;

(三)指导、监督业主大会、业主委员会、物业管理委员会筹建、换届、备案以及日常工作,建立日常培训和业务指导机制;

(四)责令限期改正或者撤销业主大会、业主委员会和物业管理委员会的违法决定;

(五)具体负责物业保修金、住宅专项维修资金的监督管理;

(六)负责物业管理有关参与主体信用信息的采集、复核和推送,依法落实对失信主体的约束措施;

(七)建立健全物业服务规范及其考核体系;

(八)协调旧住宅小区整治以及推进未建立物业管理的住宅小区转入物业管理;

(九)法律、法规规定的其他职责。

第六十八条 街道办事处履行下列职责:

(一)具体负责本辖区内物业管理相关工作,完善社区公共服务体系,健全物业管理工作长效机制;

(二)建立由居(村)民委员会、公安派出所、业主委员会、物业服务企业、建设单位参与的物业管理联席会议制度,协调处理物业管理重大事项;

(三)指导、协助和监督辖区内业主大会、业主委员会的筹建、换届、备案以及物业服务企业的选聘、交接等工作,组织成立物业管理委员会;

(四)负责物业管理有关参与主体信用信息的采集;

(五)建立物业管理争议化解机制,设立物业纠纷人民调解委员会,协调处理物业管理矛盾纠纷;

(六)落实物业应急管理机制,制定辖区内物业管理应急预案;

(七)法律、法规规定的其他职责。

第六十九条 居(村)民委员会承担下列工作:

(一)指导和监督业主自治,协助和配合街道办事处,建立健全物业管理工作机制;

(二)牵头建立由业主、业主委员会、物业服务企业、居(村)民委员会组成的日常沟通、协商机制;

(三)建立物业纠纷调解机制,及时协调、处理本社区内的物业管理矛盾纠纷;

(四)参与监督住宅专项维修资金和公共收益的管理和使用;

(五)法律、法规规定的其他工作。

第七十条 市、县级市(区)有关部门应当依法履行职责,落实执法管理进住宅小区的要求,做好相应工作:

(一)城市管理主管部门负责城市建成区内破坏城市以及物业服务区域容貌、违规弃置生活垃圾等监督管理,查处违反本条例第五十六条第一款第三项、第四项、第六项至第九项的行为;

款第一项、第二项、第五项、第十五项的行为。

(四)市场监督管理部门负责电梯等特种设备使用安全、物业服务收费行为等监督管理。

(五)消防救援机构负责物业服务企业履行消防安全职责情况的监督管理;查处违反本条例第五十六条第一款第十三项、第十四项的行为。

(六)生态环境主管部门按照法定职责负责污染环境行为的监督管理。

(七)价格主管部门负责制定或者调整实行政府定价和政府指导价管理的物业服务及其他相关的服务收费标准,并会同物业管理主管部门落实动态评估调整。

(八)自然资源和规划主管部门负责违法建设的认定以及审批后建筑工程的监督管理。

(九)卫生健康主管部门负责指导卫生防疫工作。

第七十一条 县级市(区)物业管理主管部门应当会同街道办事处在物业服务区域内显著位置公布有关部门的职能、投诉、举报受理方式。

有关部门接到投诉、举报后应当登记,属于本部门职权范围的事项,应当受理,并在五个工作日内予以回复,已有法定期限的,从其规定;不属于本部门职权范围的事项,应当依法处理或者及时移交给有关部门,接受移交的部门对管辖权有异议的,由县级市(区)人民政府指定管辖。

第七十二条 市物业管理主管部门依据物业服务企业信用状况,授予信用星级标识,实行分级分类监管,会同有关部门实行守信激励和失信约束措施,将信用信息运用在前期物业管理招标投标、业主大会选聘物业服务企业、政府采购等方面。

第七十三条 县级市(区)物业管理主管部门应当定期组织街道办事处或者第三方专业机构对物业服务企业的人员配备、设施设备条件、管理水平、服务质量、业主满意度、社会信誉等事项进行评估。评估时,应当听取业主、业主委员会、社区党组织和居(村)民委员会的意见,评估结果应当向社会公布。

第七十四条 市物业管理主管部门应当会同有关部门,建立并推广使用物业管理公共服务平台,用于下列用途:

(一)物业服务招标投标、业主大会投票表决;

(二)物业管理有关信息公开、物业管理纠纷投诉处理等;

(三)录入并共享市、县级市(区)人民政府有关部门、街道办事处、居(村)民委员会在指导、监督物业管理工作中需要互通的信息;

(四)物业服务企业信用信息;

(五)其他与物业管理活动有关的用途。

第七十五条 县级市(区)人民政府和街道办事处应当将物业服务企业纳入相应突发事件应急处置工作体系,并可以给予物资和资金支持。

发生突发事件时,街道办事处应当按照响应等级组织落实市、县级市(区)的应急措施,指导、督促物业服务企业配合居(村)民委员会开展工作。

物业服务企业应当按照要求,依法落实应急预案和各项应急措施,业主、物业服务人应当予以配合。

第七章 法律责任

第七十六条 建设单位违反本条例规定,由县级市(区)物业管理主管部门按照下列规定处理:

(一)违反本条例第十条第三款规定,在承接查验中与物业服务企业恶意串通、弄虚作假的,责令限期改正,给予警告、通报批评,可以并处五万元以上十万元以下罚款。

(二)违反本条例第十五条第二款、第四款规定,未按照要求交存、补足物业保修金的,责令限期改正;逾期不改正的,处二十万

元以上三十万元以下罚款。

(三)违反本条例第十八条规定,未按照要求报送筹备首次业主大会会议所需资料的,处五万元以上十万元以下罚款。

(四)违反本条例第十九条第四款规定,未按照要求交纳首次业主大会会议筹备经费的,处五万元以上十万元以下罚款。

第七十七条 物业服务企业违反本条例规定,按照以下规定处理:

(一)违反本条例第十条第一款规定,承接物业未进行承接查验的,由县级市(区)物业管理主管部门责令限期改正,处一万元以上五万元以下罚款。

(二)违反本条例第四十四条第一款第二项、第四项规定,未公示物业服务内容等信息或者公示失实信息的,由县级市(区)市场监督管理部门责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上五万元以下罚款。

(三)违反本条例第五十条、第五十一条第四款规定,物业服务企业拒不退出的,或者违反本条例第五十一条第五款规定,物业服务企业未维持正常的物业管理秩序的,由县级市(区)物业管理主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处五万元以上二十万元以下罚款。

(四)违反本条例第五十一条第六款规定,原物业服务企业未按照规定履行交接义务的,由县级市(区)物业管理行政主管部门责令限期改正;逾期仍不履行交接义务的,对物业服务企业予以通报,处一万元以上十万元以下罚款。

物业服务企业有强行接管物业等违反治安管理行为的,由公安机关依法给予治安管理处罚。

(五)违反本条例第五十六条第二款、第五十七条第三款规定,对物业服务区域内禁止行为未予以劝阻、制止,或者未及时报告有关主管部门的,可以由县级市(区)物业管理主管部门处一千元以上五千元以下罚款。

(六)违反本条例第六十条第一款规定,由物业服务企业管理的公共收益未单独列账的,由县级市(区)物业管理主管部门处三万元以上十万元以下的罚款;挪用公共收益的,给予警告,没收违法所得,可以并处挪用资金二倍以下罚款。

第七十八条 业主委员会成员未按照本条例的规定履行职责,所在地的街道办事处可以责令其限期履行;逾期不履行的,向业主或者业主大会通报。

第七十九条 业主违反本条例第五十六条、第五十七条规定,由行使监督管理权的部门责令改正,拒不改正的,依法查处,并按照法律、法规有关信用信息管理规定作出处理。

第八十条 业主大会、业主委员会违反本条例规定,拒不配合财务审计、转移、隐匿、篡改、损毁会计凭证、账簿以及其他与财务收支有关的资料,由县级市(区)物业管理主管部门责令限期改正;逾期不改正的,对有关责任人处一万元以上二万元以下罚款。

物业服务企业有前款违法行为的,依照《中华人民共和国会计法》规定处理。

第八十一条 物业管理主管部门、街道办事处、其他有关行政主管部门工作人员以及受委托从事公务的人员违反本条例规定,滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、弄虚作假的,依法给予处分。

第八十二条 本条例规定的行政处罚,按照相对集中行政处罚权的规定应当由其他执法主体实施的,依照其规定执行。

第八章 附则

第八十三条 其他管理人接受委托,为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和有关秩序的管理维护等物业服务的,适用本条例有关物业服务企业的规定。

第八十四条 本条例自2022年3月1日起施行。