

关于印发《吉林省物业管理区域应急物业服务管理办法》的通知

吉建联发〔2022〕49号

各市（州）住房和城乡建设局、房产局、执法局、民政局，长白山管委会住房和城乡建设局、民政局，梅河口市住房和城乡建设局、民政局，各县（市）住房和城乡建设局、房产局、执法局、民政局：

现将《吉林省物业管理区域应急物业服务管理办法》予以印发，请各地各部门加强领导、科学统筹、密切配合，并结合实际，认真贯彻落实。

附件：吉林省物业管理区域应急物业服务管理办法

吉林省住房和城乡建设厅 吉林省民政厅

2022年10月18日

附件

吉林省物业管理区域应急物业服务管理办法

第一条 为了建立应急物业服务机制，规范应急物业服务活动，维护物业管理相关主体的合法权益，根据《吉林省物业管理条例》，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本省行政区域内住宅小区物业项目处于失管状态提供应急物业服务的，适用本办法。

第三条 本办法所称应急物业服务是指由街道办事处、乡镇人民政府组织确定应急物业服务人，为处于失管状态的物业管理区域提供基本保洁、秩序维护、电梯运行等维持业主基本生活服务事项的应急服务。

第四条 街道办事处、乡镇人民政府负责本区域范围内应急物业服务的指导和监督工作，参加处于失管状态住宅小区物业项目的移交和接管，指导、协调应急物业服务人依法履行义务，调解应急物业服务纠纷。

第五条 街道办事处、乡镇人民政府负责选择具备应急接管能力的物业服务人，组建应急物业服务队伍。物业服务人应当事先拟定服务事项、服务内容、服务标准，制定包含人员配置、接管步骤在内的应急物业服务方案和《住宅小区物业服务项目清单》。

第六条 住宅小区物业项目处于失管状态时，街道办事处、乡镇人民政府负责从应急物业服务队伍中确定应急物业服务人，提供应急物业服务。

未确定应急物业服务人之前，在街道办事处、乡镇人民政府指导和监督下，居（村）民委员会应当根据应急管理需要，提供基本保洁、秩序维护等应急物业服务，服务期限协商确定，费用由全体业主共同承担。

第七条 应急物业服务人应当根据处于失管状态物业管理区域的实际情况，结合应急物业服务方案，明确包含基本保洁、秩序维护、电梯运行等维持业主基本生活服务事项的应急服务内容、标准、费用，报请街道办事处、乡镇人民政府决定。

第八条 街道办事处、乡镇人民政府应当向应急物业服务人出具准予应急接管的应急物业服务接管决定书，明确应急服务内容、服务期限、服务费用等。

第九条 街道办事处、乡镇人民政府应当将应急物业服务人名称、服务内容、服务期限、服务费用等相关内容在物业管理区域内显著位置公示。

第十条 应急物业服务人接到应急物业服务接管决定书后，应当在要求的时限内接管物业。

应急物业服务人在提供应急物业服务的同时，应当在接管住宅小区物业项目 10 日内，依据承接查验的相关规

定，完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验和档案清点工作，并将承接查验结果报送街道办事处、乡镇人民政府备案。

街道办事处、乡镇人民政府应当参加现场查验，进行全程指导和监督，并将承接查验结果在物业管理区域内显著位置公示。

原物业服务人未按合同约定履行义务，造成物业共用部位、共用设施设备无法正常使用，街道办事处、乡镇人民政府应当要求已撤管的物业服务人在应急物业服务期限终止前予以修复。在未修复期间，因物业共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成人身、财产损害的，已撤管的物业服务人应当依法承担相应的法律责任。

第十一条 自应急接管之日起，应急物业服务人应当全面履行有关法律、法规和行业规范规定以及应急物业服务约定的维修、养护和管理义务，承担因管理服务不当致使物业共用部位、共用设施设备毁损或者灭失的责任。

第十二条 街道办事处、乡镇人民政府应当督促全体业主按照公示的收费标准，按时足额交纳物业服务费用。

第十三条 应急物业服务期间，街道办事处、乡镇人民政府应当组织业主共同决定选聘新物业服务人。应急物业服务期间，住宅小区物业项目成立业主委员会或者组建物

业管理委员会的，由业主委员会或者物业管理委员会组织业主共同决定选聘新物业服务人等物业服务相关事项。

第十四条 街道办事处、乡镇人民政府应当指导、监督新物业服务人和应急物业服务人做好交接工作。

应急物业服务人应当将物业管理档案全部交付新物业服务人。

第十五条 应急物业服务费用以实际服务天数计算。因应急物业服务人与新物业服务人交接致使应急物业服务延期，而产生应急物业服务费用的，应当按应急物业服务延期的天数予以计算，由应急物业服务人向业主收取。

第十六条 应急接管承接查验中发生争议的，可以申请物业所在地街道办事处、乡镇人民政府调解，也可以委托有关行业协会调解。

第十七条 本办法自 2022 年 10 月 20 日起施行。