

东营市住房和城乡建设管理局文件

东建发〔2023〕8号

东营市住房和城乡建设管理局 关于印发住宅共用部位共用设施设备日常维护 保养范围指导意见(试行)的通知

各县区住房城乡建设局,东营开发区建设管理部,东营港开发区建设交通局,省黄三角农高区建设发展局:

现将《住宅共用部位共用设施设备日常维护保养范围指导意见(试行)》印发给你们,并提出以下意见,请一并贯彻执行。

一、对保修期限内的住宅共用部位、共用设施设备维修由开发建设单位承担。

二、对超过保修期限的住宅共用部位、共用设施设备维修

养护,应当按照物业服务合同有关约定执行。未约定的,按照本《指导意见(试行)》执行,维修费用从物业服务费中列支;超出范围的,维修费用从住宅专项维修资金中列支或者由相关业主共同承担。

三、因人为损坏住宅共用部位、共用设施设备所维修费用由责任人承担。

四、各物业服务企业要制定住宅共用部位、共用设施设备维修预案,成立维修服务队伍,公开服务流程、服务制度、服务电话、服务项目和收费标准,备齐易损件等维修物资,确保住宅共用部位、共用设施设备维修养护到位。

东营市住房和城乡建设管理局

2023年12月11日

(此件主动公开)

住宅共用部位共用设施设备 日常维护保养范围指导意见(试行)

为了规范物业服务行为,依法科学界定住宅共用部位、共用设施设备日常维护保养范围,明确物业服务企业维护责任,根据国务院《物业管理条例》、《山东省物业管理条例》等有关规定,结合我市实际,制定本指导意见。

一、房屋共用部位

(一)对房屋主体结构包括基础、承重墙体、梁、柱、楼板、屋顶等进行观测检查;

(二)对户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等进行巡查,对发现存在脱落、坠落等安全隐患的,要及时设置警示标志;

(三)更换公共走道、楼道门窗玻璃和五金件;

(四)楼梯扶手、栏杆补刷油漆;

(五)更换楼梯间灯泡、灯座、开关等;

(六)屋面天沟、落水口清扫、疏通;

(七)物业服务合同约定的其他日常维护保养范围。

二、共用设施设备

(一)道路侧石、路面(含铺装路)、院墙维护;

(二)化粪池、雨水管道、楼外第一个污水检查井(含)以外的污水管道清理、疏通;

- (三)雨污水井盖、雨水箅子修复；
- (四)设施设备标识修补；
- (五)路灯、草坪灯和景观灯补刷油漆,更换灯泡、开关；
- (六)业主所有的文体设施(休闲椅、凉亭、雕塑、景观小品、健身设施、儿童乐园)维护；
- (七)消防设施、器材定期保养、安全检测,更新或者修复临近失效的灭火器；
- (八)委托专业维修保养单位对电梯进行定期常规保养,对电梯进行零星维修(维修费每台电梯年支出 1000 元以内)；
- (九)避雷系统保养修复；
- (十)楼宇对讲、住户报警、周界报警、监视系统电子巡更、音乐喷泉、闭门等系统检查；
- (十一)小区大门补刷油漆；
- (十二)对草坪、树木等进行修剪养护,喷洒药物,预防病虫害,对喷灌系统进行维护,更换阀门；
- (十三)维护垃圾箱、垃圾收集点；
- (十四)物业服务合同约定的其他日常维护保养范围。

本指导意见自 2024 年 2 月 1 日起施行,有效期至 2026 年 1 月 31 日。

东营市住房和城乡建设管理局办公室 2023 年 12 月 11 日印发
