附件

渝北区物业服务企业履行协助查处违法建筑法定义务的实施方案

（征求意见稿）

为落实渝北区物业服务企业对物业管理区域内的违法建筑行为履行发现、劝阻和报告，协助查处违法建筑的法定义务，有效遏制物业管理区域内的违法搭建，切实维护广大业主合法权益和小区和谐稳定。由区城市管理局牵头，协同区住建委共同研究起草了《渝北区物业服务企业履行协助查处违法建筑法定义务的实施方案》（以下简称“实施方案”）。本方案旨在明确物业服务企业在协助查处违法建筑中的责任与义务。

# 第一条 根据《中华人民共和国城乡规划法》《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部令110号）《重庆市城乡规划条例》《重庆市查处违法建筑若干规定》（重庆市人民政府令第282号）《重庆市物业服务企业和物业项目负责人信用管理办法》（渝建发〔2023〕6号）《重庆市物业管理条例》等的规定，制定本方案。

第二条 违法建筑是指未经用地或者规划许可擅自修建的建（构）筑物，包括经竣工规划核实确认或者取得房屋产权证件后擅自新建、改建、扩建的建（构）筑物。

第三条 乡镇人民政府、街道办事处应当建立违法建筑日常巡查机制，及时制止修建违法建筑的行为，并向负有查处职责的行政主管部门报告。

村(居)民委员会、物业服务企业应当及时发现、劝阻、举报本区域内修建违法建筑的行为，并配合查处。

鼓励开发建设单位、业主大会、业主委员会预防和控制物业管理区域内修建违法建筑的行为。

第四条 对正在建设的违法建筑，负有查处职责的行政主管部门应消责令立即停止建设，并由乡镇人民政府、街道办事处对建设现场实施监管。对拒不停止建设的，可以采取以下措施:

（1）由负有查处职责的行政主管部门、乡镇人民政府临道通知供水、供电、供气、物业服务等企业依法停止供水、供电、供气服务；

（2） 由区县（自治县）人民政府责成乡镇人民政府、街道办事处查封施工现场或者强行制止直至消除在建违法建筑。

第五条 修建违法建筑表现形式主要有以下几种：

（一）侵占公共空地（包括小区公共用地）、公共绿地；

（二）侵占建筑屋顶、公共平台、抗震梁、骑楼底层以及建筑基底公共空间的；

（三）侵占消防通道、避难场所、易燃易爆管网及设施保护范围的；

（四）擅自开挖地下室、占用灰空间、非承重墙外立面开设门窗的。

除上述情形外，法律法规规定的其他属于严重侵害公共利益、影响城乡规划实施、破坏城乡景观、影响公共安全情形的。

第六条  物业服务企业在介入前期物业服务时，应明确告知业主装饰装修的禁止行为，按规定填报《室内装饰装修申报登记表》《室内装饰装修管理服务协议》《室内装饰装修安全承诺书》，严格审查装饰装修方案，发现涉嫌违法搭建的，及时建议纠正。

物业服务企业要建立健全对物业管理区域内违法搭建的巡查发现制度，建立巡查机制，做好巡查记录，责任到人，巡查到位。

物业服务企业要对底层、顶层、房屋外立面及外接公共平台等可能修建违法建筑的楼层和区域做好重点监控，及时预判可能发生的违建行为，做好重点巡查。

第七条  物业服务企业发现在房屋装饰装修和物业使用中有违法搭建行为的，应当及时依法依规劝阻，引导业主主动停止违法搭建，并送达书面违法建筑整改告知书（附件4）；同时，物业服务企业在履职过程中应遵守相关法律法规规定，保障业主合法权益。

第八条  物业服务企业在发现有违法搭建行为并进行劝阻的同时，应及时向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）及社区报告，24个小时内将《违法建筑情况报告单》送达物业所在地负有查处职责的行政主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）（附件5），并存档备查。

第九条  负有查处违法建筑职责的行政主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）依法查封物业管理区域内的违法建筑施工现场、组织强制拆除的或书面通知物业服务企业停止供水、供电、供气服务的，物业服务企业应积极协助配合。对已停止供水、供电、供气服务的违法建筑，物业服务企业在未收到负有查处违法建筑职责的行政主管部门或街道办事处（乡镇人民政府）书面通知前，不得擅自恢复供水、供电、供气和出具装修验收手续。

# 第十条  对物业服务企业履行发现、劝阻和报告违法建筑的情况，相关行政主管部门可参考《重庆市物业服务企业和物业项目负责人信用管理办法》（渝建发〔2023〕6号）等相关规定进行奖惩。

第十一条  本细则自发布之日起施行。

附件：

1.室内装饰装修申报登记表（参考文本）

2.室内装饰装修管理服务协议（参考文本）

3.室内装饰装修安全承诺书（参考文本）

4.违法建筑整改告知书（参考文本）

5.违法建筑情况报告单（参考文本）

附件1

**室内装饰装修申报登记表**

(参考文本)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 业主姓名 |  | 栋号/房号 |  | 联系电话 |  |
| 装饰装修企业 |  | 装修负责人 |  | 联系电话 |  |
| 装修施工项目内容 | 装修施工期： 年 月 日 月 日施工延期记录： |
| 装修施工人员留宿情况 | 姓名 | 身份证号码 | 联系电话 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 业主确认 | 本人自愿按照相关法律法规和相关管理文件要求提供城市房屋室内装饰装修申报相关资料，并对其负责。本人已签订《室内装饰装修管理服务协议》或《室内装饰装修安全承诺书》,且已知晓全部内容及权利与责任，并自愿承诺遵守。本人 (同意/不同意)施工人员留宿，现至小区管理处登记，同时确保相邻业主或使用人不受妨碍。如因本人装修原因，造成房屋主体损害或侵害他人合法权益的，由本人承担相应责任。签署人(业主):年 月 日 |
| 装饰装修企业：签字(章):年 月 日 | 物业服务企业(房屋管理机构/社区居委会):经办人(盖章):年 月 日 |
| 备注： |

申请登记资料：1.业主身份证复印件或委托代理人本人身份证复印件及受托书、业主不动产权证复印件、租赁合同复印件。

2.装修单位负责人身份证、营业执照、资质证书及装修施工合同复印件、装修施工图纸和施工方案(如更改原有水电线路，需提供水电线路图)。

3.其他相关证明文件。

备注：文本仅供参考，具体细节请根据实际情况调整和完善。

**附件2**

**室内装饰装修管理服务协议**

(参考文本)

甲方(物业服务企业):

乙方(装修):

丙方(装饰装修企业):

依据《住宅室内装饰装修管理办法》(建设部第110号令)《重庆市物业管理条例》等相关法律法规及相关管理文件的规定，为明确甲、乙、丙三方的权利和义务，本着平等、自愿的原则、经协商就住宅小区栋单元号房室内装饰装修管理服务达成如下协议

**一、甲、乙、丙三方的权利和义务**

(一)甲方：

1.甲方按照《前期物业服务合同》的约定，对乙方和丙方房屋室内装饰装修的行为实施监督管理，保障房屋和公共设备的正常使用和相邻业主的利益。

2.甲方应当将房屋室内装饰装修的相关法规、装修的禁止行为、禁止敲凿的部位、注意事项和《住宅室内装饰装修管理办法》告知乙、丙方，确定建筑垃圾集中堆放点。

3.甲方在乙方、丙方装修期间，负责水、电的正常供应(如属供电公司、自来水公司及不可抗力的原因除外),水电费用由乙方承担。

4.乙方装修结束后，需甲方进行完工核实后方能投入使用。

5.甲方应在装修过程中，对装修施工人员、临时出入证、车辆，施工时间进行监督管理，监督保障房屋共用部位、共用设施、设备不受损坏。

6.甲方不得向乙方、丙方指派装饰施工单位或强行推销材料。

7.甲方根据协议有权对房屋室内装修活动进行日常巡查，对涉及水、电、气和结构等隐蔽工程，每天不少于一次现场巡视和检查。乙方和丙方不得拒绝甲方的巡查检查，如发现乙方、丙方在装修过程中有违反法律、法规和本协议的，有权立即劝阻、制止并督促整改纠正；对已造成事实后果或拒不改正的，有权在向上报告后采取暂时停水、停电等应急措施停工直至整改合格，或报有关部门依法处理，并追究违约责任。

8.对丙方整改不及时的，甲方收回装修施工人员进出小区临时出入证，直至丙方整改合格为止。对施工不当造成公共部位或设备设施损坏的，应当督促责任人及时恢复原状并赔偿损失。对劝阻无效的，可直接按本协议约定，向房屋所在地人民法院提起诉讼。

(二)乙方、丙方：

1.乙方在房屋室内工程施工前，须向甲方登记申报，如实填写申报项目，并与甲方签订《住宅装饰装修管理服务协议》,非业主的房屋使用人对房屋室内进行装饰装修，应当取得业主的书面同意。

2.丙方施工人员凭证出入，丙方向甲方交纳出入证工本费与保证金，施工完毕无违反本协议及小区管理规定的，保证金予以退还。

3.乙方、丙方有权从甲方获取装修物业的结构、共用设备、公共设施等基本情况。对甲方提出超越本《协议》的不合理要求，乙方、丙方可以拒绝。

4.乙方、丙方在装修施工期间，必须爱护公共设备、设施，不得侵占公共空间，如有损坏照价赔偿。

5.乙方和丙方在室内装饰装修活动，禁止下列行为：

(1)不得影响房屋结构安全

各装修人、装饰装修企业不得在城市房屋室内装饰装修过程中实施以下违法违规行为：

①.擅自变动、损坏建筑主体和承重结构；

②.擅自超设计标准或规范增加楼面荷载；

③.擅自加层、背包搭建建(构)筑物、开挖地下室等；

④.擅自扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体。

⑤.擅自改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗。

⑥.其他影响建筑结构和使用安全的行为。

(2)不得影响建筑消防安全

各装修人、装饰装修不得违反消防安全管理相关规定，在城市房屋室内装饰装修过程中实施以下违法违规行为：

①.违规使用易燃可燃夹芯彩钢板或易燃装饰装修材料；

②.擅自拆改或破坏公共部位、疏散走道、楼梯间的消肪设施和防火分隔，违规停用使用区域的自动喷淋、室内消火栓等设施；

③.占用、阻塞、封闭消防疏散通道、安全出口、消防车道等；

④,违规动用明火和进行焊接作业；

⑤.违反规定将室内装饰装修过程中所形成的各种固体、可燃液体等废物堆放于住宅垃圾道、楼道或者其他地方。

(3)不得影响房屋功能安全

各装修人、装饰装修企业不得违反有关规定，在城市房屋室内装饰装修过程中实施以下违法违规行为：

①.损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

②.将无防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、客厅、书房和厨房的上方；

③.未采取安全保险措施安装空调室外机、窗；

④.未经燃气管理部门批准擅自拆改燃气管道和设施。

7.房屋室内装饰装修超过设计标准变动建筑主体和承重结构或者增加楼面荷载的，必须经原设计单位或者相应资质等级的设计单位提出设计方案并依法报请职能部门批准，委托具有相应资质的装饰装修企业承担。

8.改动卫生间、厨房防水层的，应当按照防水标准制定施工方案，必须委托具有相应资质的装饰装修企业承担，并做闭水实验。

9.装饰装修企业从事房屋室内装饰装修活动，应当遵守施工安全操作规程，按照规定采取必要的安全防护和消防措施，不得违规擅自动用明火和进行焊接作业，保证作业人员和周围住房及财产的安全。

10.乙方须协助甲方对丙方现场施工管理，约束施工人员的行为，对丙方违章行为有连带责任。

11.施工人员进入小区，自觉佩戴出入证，人员有变动，应主动办理变更手续。须文明规范施工，服从甲方人员的管理，不得影响相邻业主或使用人的正常使用。

12.施工期间应关闭户门，不得在公共走道堆放建筑材料、建筑垃圾。应自觉维护小区公共秩序，不在公共部位乱写、乱划、乱画，保持环境整洁。建筑垃圾应袋装，并按规定时间运送垃圾，集中到指定地点堆放，搬运材料或垃圾后应负责及时清理现场，保持公共部位清洁。所有装修材料及垃圾必须装袋搬运。小区内不得搬运或存放危险物品，搬运物品及材料必须遵守《物品放行管理规定》《电梯安全使用须知》等管理规定。

13.规范施工，不准擅自改变房屋的柱、梁、板、承重墙和屋面防水、隔热层、上下水管道及电路。不准擅自封闭开槽、凿墙孔、凿楼面、屋面面层。不允许安装超过《房屋使用说明书》上注明房屋单位荷载的设备。

14.严禁明火作业，禁止在装修房内做饭炒菜、吸烟等。

15.为保证物品及设施设备的安全，原则上禁止施工人员在本小区内住宿，物业管理处每天晚上18:00清场；如有违规物业有权制止，并清理出场。

16.施工期间，必须挂牌闭门施工，接受相邻业主、业主委员会和甲方的监督，对公共区域(包括门厅、电梯厅、电梯、楼梯、廊道等)应采取必要的防护措施，损害物品照价赔偿。

17.施工完成后，应向甲方提供室内装修管线布置图等资料，退还小区临时出入证。装修工程完工一年内，如发生因装修施工造成的管道堵塞、渗漏水、停电、损毁他人物品或公共设施的，应由业主和装饰装修企业负责维修，造成经济损失的由业主和装饰装修企业负责赔偿。

18.不得利用装修房屋进行违法活动。

**二、装饰装修工程的实施期限**

1.施工时间从 年 月 日至 年 月 日止，共 天，每日施工时间为上午8:00(法定节假日9:00)至12:00,下午14:30至18:00。晚间18:00时至19:00不得从事敲、凿、锯、钻噪音及刺激性气味等施工，19:00至次日早上7:30不得进行任何施工。

2.施工期间应采取有效措施，减轻或避免施工过程中对相邻业主或使用人日常生活造成的影响。

**三、管理服务费用**

1.施工期电梯使用费及楼梯通道修补等费用：按房屋建筑面积\*\*\*\*\*人民币元/平方米，由甲方收取，丙方交纳。

2.施工人员出入证工本费人民币\*\*\*\*\*\*元/本，装修保证金人民币\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*元。

**四、废弃物的清运与处置**

装修过程中产生的建筑垃圾，为确保小区环境卫生，统一委托甲方清运，但必须将垃圾集中到小区指定地点，垃圾清运费用按每户建筑面积人民币元/平方米收取，由乙方或丙方一次性向甲方缴纳(拆墙产生的建筑垃圾清运费用另计)。

**五、违约责任**

协议任何一方必须严格按照本协议规定，任何一方违约都应承担违约责任，违反

相关法律法规规定的，承担法律责任。

1.甲方未按本协议的约定为乙方、丙方办理相关装修手续的，应承担延误工时的责任。

甲方不履行管理职责，故意刁难乙方，丙方造成损失的应依法予以赔偿。

2.装修施工造成公共设施、设备及公共部分损坏或给他人生命财产造成损失的，由乙方和丙方承担全部责任。

3.因装修施工造成管线堵塞、漏水、停电、坠落等事故，丙方负责修复或承担修复费用，造成其他财产损失的，还应负赔偿责任，对以上丙方的行为，乙方负连带责任。

4.丙方擅自调换装修施工人员不办理小区临时出入证的，甲方可拒绝其进入小区从事施工作业，由此造成的损失由丙方自负。

5.乙方对丙方不按原申报装修方案施工或丙方违章施工造成的损失承担连带责任。

**六、其它事项**

1.本协议未提及事项根据住房城乡建设部、重庆市有关管理规定、办法执行。

2.本责任书由物业服务企业、装修人、装饰装修企业相关法定代表人或授权代理人签字、盖章后生效。本协议一式叁份，三方各执壹份，自签字之日起生效。

甲方：

法定代表人或授权代理人(签字/盖章):

年 月 日

乙方：

装修人或授权代理人(签字/盖章):

年 月 日

丙方：

法定代表人或授权代理人(签字/盖章):

年 月 日

备注：文本仅供参考，具体细节请根据实际情况调整和完善。

附件3

**室内装饰装修安全承诺书**

(参考文本)

现就 住宅小区 栋 单元 号房室内装饰装修安全管理相关事宜作如下承诺：

1.认真执行《建设工程质量管理条例》、建设部《住宅室内装饰装修管理办法》重庆市《物业管理条例》、《业主管理规约》等有关内容，严格遵守各项管理规定。

2.委托装饰装修企业承接装饰装修工程的，必须选择具有相应资质的装饰装修企业。

3.在室内装饰装修活动，不得实施以下违法违规行为：

**(1)影响房屋结构安全**

①.擅自变动、损坏建筑主体和承重结构；

②.擅自超设计标准或规范增加楼面荷载；

③.擅自加层、背包搭建建(构)筑物、开挖地下室等；

④.擅自扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体。

⑤.擅自改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗。

⑥.其他影响建筑结构和使用安全的行为。

**(2)影响建筑消防安全**

①.违规使用易燃可燃夹芯彩钢板或易燃装饰装修材料；

②.擅自拆改或破坏公共部位、疏散走道、楼梯间的消防设施和防火分隔，违规停用使用区域的自动喷淋、室内消火栓等设施；

③.占用、阻塞、封闭消防疏散通道、安全出口、消防车道等；

④.违规动用明火和进行焊接作业；

⑤.违反规定将室内装饰装修过程中所形成的各种固体、可燃液体等废物堆放于住宅垃圾道、楼道或者其他地方。

**(3)影响房屋功能安全**

①.损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

②.将无防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、客厅、书房和厨房的上方；

③.未采取安全保险措施安装空调室外机、窗；

④.未经燃气管理部门批准擅自拆改燃气管道和设施。

4.装修施工必须严格按相关规定进行，不得擅自改动水、电管线走向，不得改变室内共用管道及用途等，不得破坏室外各共用管道和变更其功能；住宅不得从事任何商业经营活动，未按规定完善相关审批手续不得住改商；不得改变外立面。

5.装饰装修过程中装修人和装饰装修企业自觉遵守装修材料及装修垃圾的管理规定和要求：

①装修用沙、水泥等带粉尘的材料须打包装袋堆放在指定位置，砖、板材等易造成地(墙)面损(破)坏的物品，须做好地(墙)面保护后方可堆放；

②装修垃圾装(打)包清运到指定地点堆放，并自觉做到建筑垃圾与白色垃圾分开堆放；

③禁止将垃圾倒入下水道内；

④严禁从楼上抛洒垃圾或在楼宇内乱堆放垃圾等任何杂物；

⑤其它约定的禁止行为。

6.装修期间必须加强装修区域的安全防护和安全管理；按照规定设置消防器材2至5具；加装临时用电设备；加强缕空区域的安防护网设置；做好燃气管道等的保护；装修区域人员安全培训和教育，正确使用水电设备；其他影响安全存在隐患位置要做好人身及财产保护(包括高空掉物影响他人财产及人身安全的)。

7.装修人和装饰装修企业自觉到房屋所在地社区居委会进行登记报备，在装饰修过程中自觉服从所在地社区居委会的日常巡查和监督管理。

8.所在地社区居委会按规定对所辖房屋装修进行日常巡查时，发现装饰装修违法违规行为的，立即进行劝阻，督促停止违法违规行为，同时根据相关规定有权责令其暂停装修(包括但不限于强制性暂停电、水，阻止其装修材料入场，阻止装修人员进入小区等措施)。装修人和装饰装修企业对相关措施予以配合。

承诺人(装修人):\*\*\*\*\*\*\*(签字/盖章）

年 月 日

承诺人(装饰装修企业):\*\*\*\*\*\*\*(签字/盖章)

年 月 日

备注：文本仅供参考，具体细节请根据实际情况调整和完善。

附件4

**违法建筑整改告知书**

(参考文本)

 (小区) 栋 号(业主/使用人):

经查，你在物业使用/装饰装修过程中有下列行为：

*一、*

**二、**

上述行为涉嫌违反了《重庆市物业管理条例》《重庆市城乡规划条例》《重庆市查处违法建筑若干规定》的相关规定，请你立即停止上述违规行为，恢复原状。

(物业服务企业盖章)

年 月 日

**(注：本告知书一式二份，一份送达业主/使用人、一份由物业服务企业留存。)**

备注：文本仅供参考，具体细节请根据实际情况调整和完善。

附件5

**违法建筑情况报告单**

(参考文本)

 街道办事处(乡镇人民政府)/ 区(县)违整办：

经巡查发现， (小区) 栋 号(业主/使用人)在物业使用/装饰装修过程中有下列行为：

*一、*

二、

上述行为涉嫌违反了《重庆市物业管理条例》《重庆市城乡规划条例》《重庆市查处违法建筑若干规定》的相关规定，我司已于 年 月 日书面通知其立即停止上述违规行为。

(物业服务企业盖章)

年 月 日

**(注：本报告单一式三份，一份送区县违整办，一份送物业所在地街道办事处(乡镇人民政府),一份由物业服务企业留存。)**

备注：文本仅供参考，具体细节请根据实际情况调整和完善。