附件2.

唐山市物业服务企业退出物业项目指导意见

第一条 为规范物业服务企业退出物业项目，维护业主、物业服务企业的合法权益，依据《物业管理条例》（2018年3月19日修正版）、《唐山市物业管理条例》及我市《关于理顺物业管理体制机制加强新时代城市社区治理的实施方案》（唐办〔2019〕39号）等文件精神，结合本市实际，制定本指导意见。

第二条 物业服务企业退出物业项目应当本着维护社会稳定、保障业主基本生活秩序、依法有序、平稳过渡的原则进行。

第三条 市住房和城乡建设局负责全市物业服务企业退出物业项目的指导和监督工作。

各县（市、区）物业管理行政主管部门负责本行政区域内物业服务企业退出物业项目的指导和监督工作。

街道（乡镇）具体负责辖区内物业服务企业退出物业项目的相关工作。

居（村）民委员会负责协调解决物业服务企业在退出物业项目时出现的问题。

第四条 供水、供电、供气、通信、有线电视等专营服务单位，应当协助街道（乡镇）和有关部门做好物业服务企业退出物业项目的相关工作。

第五条 业主、业主委员会与物业服务企业未能在合同期满三个月前重新签订物业服务合同，或者业主、业主委员会与物业服务企业任何一方决定提前解除（前期）物业服务合同三个月前，应当书面告知街道（乡镇）及物业项目所在地县（市、区）物业管理行政主管部门。

第六条 街道（乡镇）应当在接到书面告知后五日内，在物业管理区域内公示，并指导业主选聘新物业服务企业。

第七条 物业服务企业在退出物业项目三十日前，街道（乡镇）应当组织开展物业承接查验及交接工作。

第八条 原物业服务企业未按要求办理移交的，由街道（乡镇）组织协商解决；协商不成的，双方当事人应当依法提起诉讼或申请仲裁。

第九条 没有选聘新物业服务企业的，街道（乡镇）应当确定应急物业服务单位，维持小区基本服务事项，费用由全体业主承担。

应急物业服务期间，街道（乡镇）应当组织业主共同选聘新的物业服务企业。

第十条 原物业服务企业不得以业主欠交物业服务费等为由拒绝办理交接。

第十一条 业主、业主委员会或者居（村）民委员会对原物业服务企业提供的帐目有异议的，可以聘请双方共同认可的第三方审计机构进行审计，审计费用可以从共有部分收益中支出。

原物业服务企业应当积极配合作好审计工作。

第十二条有下列情形之一的，街道（乡镇）可以直接劝退原物业服务企业：

（一）由于企业自身原因，导致重大群体上访事件的；

（二）在重大突发事件中，不服从政府统一指挥的；

（三）其他影响小区公共安全、妨害业主生命财产安全，经有关部门查证属实的。

第十三条 物业服务企业未履行相关程序擅自撤离物业项目的，或者拒不履行退出程序的，由项目所在地物业管理行政主管部门责令改正，逾期仍不改正的，记入企业诚信档案，作为不良行为记录向社会公布。

第十四条 本指导意见自2020年10月1日起施行。