**安康市住宅小区停车场管理指导意见（试行）**

**第一章 总 章**

**第一条** 为了加强住宅小区停车场规划建设，规范住宅小区停车场的使用管理，保障停车管理各方的合法权益，提升物业服务管理水平，根据《民法典》《陕西省物业服务管理条例》《安康市物业服务与管理条例》等法律法规规定，结合本市实际，特制定本意见。

**第二条** 本市行政区内住宅小区停车场的规划、建设、管理等活动，适用本意见。法律、法规已有特别规定的，从其规定。

**第三条** 本意见所称住宅小区停车场，是指住宅小区内供各种机动车和非机动车停放的露天或室内场所（设施），包括地面停车场、地下停车场。

（一）地面停车场，是指住宅小区内地面根据规划独立建设用于停放车辆的场所，含地面车位（库）及机械车位。

（二）地下停车场，是指住宅小区内地下根据规划独立建设用于停放车辆的场所，含地下车位（库）及机械车位。

（三）共有共用停车场，是指住宅小区内经业主大会或者业主大会授权的业委会、物业管理委员会同意，利用小区道路或者其他共有部位划设的公共停车位。

**第四条** 住宅小区停车场的规划、建设、使用、管理等活动，应当遵循政府主导、部门监管、各方参与、业主自治、权责清晰、安全有序的原则。

**第五条** 规划行政主管部门负责停车场的规划、验收、权属登记工作；

住房和城乡建设行政主管部门负责停车场的建设施工和地下人防工程的监督管理工作；

城市管理行政主管部门负责统筹协调和指导监督停车场的运行管理工作；

公安机关、市场监管、应急管理、消防救援等有关部门按照法律、法规规定，履行停车场建设、管理相关职责。

街道办事处或者镇人民政府按照职责和本意见规定负责辖区内停车管理工作，指导业主大会、业主委员会、物业管理委员会开展停车自主管理。村（居）民委员会负责对辖区内小区的停车管理纠纷进行协调处理，督促业主大会、业主委员会、物业管理委员会协助物业服务人规范开展小区停车管理工作。

住宅小区停车场日常管理由停车场产权人授权委托物业服务人负责。

**第二章 停车场的规划建设**

**第六条**　新建住宅小区应当按照中省市有关规定和规划指标，配套建设住宅小区专用停车场。配套建设的专用停车场与住宅小区主体工程同步设计、同步施工、同步交付使用。

**第七条**新建住宅小区专用停车场的设计方案，应当符合中省市专用停车场的设计标准和规范，并按照规定配建新能源汽车充电设备、设施。专用停车场竣工后，由建设单位组织相关单位进行验收，经验收合格方可交付使用。

**第八条** 既有住宅小区配建的停车场不能满足业主停车需求的，按照相关规定，经业主共同决定，可以统筹利用住宅小区公共场地设置临时停车场；不具备设置临时停车场条件的，县（市、区）人民政府可以协调组织相关部门按照停车场专项规划在住宅小区周边设置公共停车场或专用停车场。

**第九条** 经业主共同决定，并办理相关手续后，可以通过拓宽、平整、硬化小区路面或建设立体车库等方式增加停车位。对停车位特别紧张的小区，在不影响消防、救护等车辆通行的情况下，可对小区道路进行合理划线，设置停车位。停车设施改造需占用小区绿地的，可采用建设树荫车位、铺设植草砖、搭设花架等方式补偿绿化面积。

住宅小区内车库（位）尚未充分利用的，不得占用业主共有的道路或者其他场地设置停车位。

**第三章 停车位的销售**

**第十条** 开发建设单位在房屋预（销）售时，应制定住宅小区车库（位）租售办法，向购房人明示并作为《商品房买卖合同》的附件。

住宅小区车库（位）租售办法应明确车库（位）数量、布局、建设标准、租售比例、租售价格、停车服务收费标准等内容，并合理划定车位租售区域。

购房人签订《商品房买卖合同》后，应遵守住宅小区车库（位）租售办法，按照约定购买或租用车库（位）。因开发建设单位未制定住宅小区车库（位）租售办法或相关约定不明确等原因，导致对车位租售事宜有争议的，是租是售按购房人意愿实施。

**第十一条** 住宅小区车库（位）原则按配建比例进行租售，开发建设单位不得有以下行为：

（一）将小区配套的车库（位）出售给非本小区的单位或者个人；

（二）囤积车库（位），不向业主出售、出租；

（三）对车库（位）只售不租。

**第十二条** 住宅小区内地下人防工程改造建设的车位，投资建设单位只能出租，不能出售，所得收益按照“谁投资、谁管理、谁受益”的原则分配。法律法规另有规定的，从其规定。

**第四章 停车场的权属**

**第十三条** 住宅小区内规划用于停放车辆的车位（库）应当进行不动产登记或者具备清晰的权属证明文件，权属不明的车位不得出售、出租、附赠。

**第十四条** 住宅小区停车场应当依法遵循以下规定：

（一）住宅小区内规划用于停放车辆的地面车位应当约定其归属，约定属全体业主共有的，不可出售，出租必须经业主大会决议通过。

（二）经业主大会或业主大会授权的业委会同意利用小区道路或者其他共有部位划设的公共停车位属全体业主共有，不可出售，出租必须经业主大会决议通过。

（三）住宅小区内规划用于停放车辆的地下车位，地下车位面积未计入小区公摊面积且在《商品房买卖合同》中有明确约定的，产权属开发建设单位所有，可以出租出售；地下车位面积计入小区公摊面积且在《商品房买卖合同》中有明确约定的，产权属全体业主共有，不可出售，出租必须经业主大会决议通过。

（四）在住宅小区范围内，单独分割使用土地，独立报建的包括地面停车位、地下停车位须具备清晰的权属证明文件或者进行不动产登记，产权人方可出租出售。

**第十五条** 权属明晰的地面机械车位和地下机械车位原则上只能出租，不能出售。

**第十六条** 开发建设单位享有停车位（库）产权的，应采取租售结合的方式，优先出售或出租给本小区业主；开发建设单位在未满足本小区业主停车需求前，不得将车位出售、出租给小区业主以外单位或个人；小区停车位难以满足业主停车需求的，开发建设单位、业主大会和物业服务人应当结合实际情况，采取措施提高现有停车位利用率。

**第五章 停车管理要求**

**第十七条** 住宅小区的停车场应当符合以下要求：

（一）小区规划的地下停车场和人防工程允许用作停车的泊位，应当有照明、排水、消防等设施，并按照规定设置明显的标志标线；

（二）机械停车泊位应当有专人值守；

（三）在小区道路或者其他场地上设置的停车泊位，应当有明显的标志标线和编号，并且不能影响消防、救护等特种车辆的正常通行；

（四）落实监控等技防措施。

**第十八条** 住宅小区车辆停放人应当遵守以下规定：

（一）除临时进出小区停放车辆外，小区业主车辆停放应与物业服务企业签订《小区停车管理服务协议》，协议应包括当事人和机动车的基本信息、各方的权利义务、收费价格、管理责任、管理期限以及违约责任等内容。

（二）遵守小区业主大会决议或经业主大会授权的业委会决定、小区管理规约和小区车辆管理制度，配合车辆停放管理人员的指挥。

（三）依照前款规定或者协议约定按时交纳停车相关费用。

（四）车辆应停放在泊位内，禁止占用、堵塞消防通道和消防设施。

（五）已购买车位（库）的业主应当将车辆停放在自己的车位（库）内，不得占用公用停车位。

（六）临时停放车辆须服从车辆管理人员的指挥，有序停放。

**第十九条** 物业服务人应当按照以下要求提供停车管理服务：

（一）遵守本小区业主大会决议或经业主大会授权的业委会决定、小区管理规约中关于停车场管理的有关规定。

（二）制定小区车辆管理制度，明确物业服务人的职责，制定临时停放车辆和特种车辆进出的管理方案，制定发生紧急情况的处置预案等。

（三）配备专人对进出的车辆进行登记，维护小区停车秩序，保证车辆停放整齐，行驶通畅。

（四）24小时不间断巡视并采用电子监控手段对停车场进行监视，发现危及车辆安全的行为，应当及时采取合法有效的措施劝阻和制止。

（五）按规范要求及时维护和更新小区内设立的车位线、交通标识、标线，引导车辆按规定路线行驶。

（六）对不遵守小区停车管理规定和交通引导，影响小区物业管理区域道路通畅或公共安全的，物业服务人通过当面劝阻、电话告知、张贴提示单等方式劝阻，劝阻无效的，有权按照停车管理服务协议、小区管理规约或业主大会决议进行应急处理，并及时报告小区业委会和属地社区居委会，由此产生的费用由停放人承担。

**第二十条** 物业服务人应加强小区车辆管理智能化。鼓励设置车牌自动识别系统和智能化停车管理系统，提高车辆管理效率。

**第二十一条** 物业服务人应将住宅小区车辆管理规定和小区停车平面示意图在小区显着位置予以公示。

**第六章 停车服务收费**

**第二十二条** 住宅小区停车服务收费应遵守《安康市物业服务收费管理实施细则》，遵守小区管理规约、业主大会决议、小区车辆管理制度，车辆停放人应按照上述约定交纳车辆停放费用。

**第二十三条** 属于全体业主共有的停车位，由小区业主大会制定停车服务管理收费标准，停车服务收费可参照政府指导价。

**第二十四条** 属于开发建设单位的停车位：已出售的车位，业主停车只需缴纳停车服务费，具体标准参照政府指导价；出租的车位，业主停车需缴纳车位租赁费和停车服务费，停车服务费具体标准参照政府指导价，车位租赁费属市场调节价，具体收费标准应当由开发建设单位与业主协商，以合同形式约定；临时停车收费设置单日最高限价，具体标准参照政府指导价。

**第二十五条** 停车服务管理收费应当出具专用票据，票据应当符合财政、税收的管理规定。

**第二十六条** 住宅小区停车收费实行明码标价，开发建设单位与物业服务人应当在小区的显着位置设置停车收费标识牌，公布车库（位）售价、租赁费标准、车位场地使用费标准、停车服务费标准、临时停车费标准以及服务电话等内容。

**第七章 停车收益分配**

**第二十七条** 属于全体业主共有的车位，停车服务管理所得收益归全体业主所有，物业服务人应收取的停车服务费在停车服务管理所得收益中列支，列支标准应当由业主大会与物业服务企业以合同形式约定。

属于开发建设单位所有的车位，开发建设单位与物业服务人应当以合同形式约定停车收益分配事宜，出售所得价款和出租所得的车位租赁费归开发建设单位所有，停车服务费归物业服务人所有。

**第二十八条** 业主大会成立前，属于业主共有的停车位和占用业主共有的道路或者其他场地的停车位，其所得收益扣除实际发生的物业服务费用后纳入住宅专项维修资金；业主大会成立后，属于业主共有的停车位和占用业主共有的道路或者其他场地的停车位收益按照业主大会或业主大会授权的业委会的决定、物业服务合同、小区停车管理制度的约定分配使用，每半年公布一次收支明细，接受全体业主的监督。

**第八章 附 则**

**第二十九条** 非封闭式小区和单体楼可采取相关交通管制措施，具备停车管理条件的，参照本意见执行。

**第三十条** 本指导意见自发布之日起执行。