**物业车辆管理方案**

一、《规定》适用范围   
 本《规定》适用于辽宁省城市住宅物业管理区域内的机动车停放管理。以下三种情况不适用该《规定》：   
 1、非住宅用途，如写字楼、商场等地下及周边范围内机动车停放；   
 2、没有物业公司管理服务的区域；   
 3、非机动车辆的管理，如自行车、电动自行车等。   
 二、为小区业主提供停车位成为有关单位的义务   
 《物权法》第七十四条规定，建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。但随着小区私家车不断增多，规划用于停车的车位逐渐不能满足小区业主的需要，停车难困扰着业主和物业管理服务企业。为解决这一难题，《规定》第三、四明确了公安机关有协助指导业主大会和物业服务企业在住宅区周边为小区业主设立临时、夜间机动车车辆停车位的义务，由物业服务企业实施管理。   
 三、《住宅区机动车停放管理规约》是物业服务企业实施管理的依据。   
 该《管理规约》不同于物业服务合同，是由建设单位或业主大会依据《物权法》、《物业管理条例》制定的，委托物业服务企业实施管理，委托费用由需要停车位的业主承担。   
 四、受委托的物业服务企业有如下义务：   
 1、安排一定数量的车辆管理员。车辆管理员应尽职尽责，做好巡视记录和交接班记录，严禁擅自离岗；文明执勤、热情服务，及时指挥车辆停放，维持车辆停放秩序。   
 2、画明专用停车位的停车线，保持道路通畅，场地清洁卫生。指挥专用停车位的机动车辆在指定的车位停放。   
 3、指挥无专用停车位的业主及外来人员在临时停车位停放车辆。   
 4、指挥车辆在住宅物业管理区域内停放，不得对其他车辆的进出和其他车位的使用造成障碍。   
 5、严禁指挥将车辆停放在消防通道上。   
 6、在日常巡视过程中发现业主有乱停乱放行为时，物业服务企业及管理员要及时劝阻。对劝阻无效的，要立即向业主委员会、社区委员会、有关行政主管部门报告。   
 五、小区车主义务   
 物业管理区域内车主有要爱护停车位内的消防、供水、供电、通讯等一切专用设备和公用设施的义务。不慎损坏时需按价赔偿，若造成严重事故者，将追究其法律责任。   
 六、物业管理企业的过失致车辆受损，物业管理企业负责赔偿。   
 《规定》首次明确了物业管理企业对住宅物业管理区域内发生的机动车人为损害承担管理过错赔偿责任。该条款为业主主张权利提供了法律依据。但业主主张该权利时应注意以下两点：   
 2、按《住宅区机动车停放管理规约》的约定进行赔偿，因此在制定《住宅区机动车停放管理规约》，一定要将赔偿事由、赔偿标准约定清楚。