

漯河市物业管理条例(草案)

目 录

第一章 总 则
第二章 业主和业主组织
第三章 前期物业管理
第四章 物业管理服务
第五章 物业的使用和维护
第六章 法律责任
第七章 附 则

第一章 总 则

第一条【立法目的和依据】为了规范物业管理活动,维护业主、物业服务企业以及相关主体合法权益,营造安全、和谐、文明、美好的人居环境,构建共建共治共享的社会治理格局,根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《河南省物业管理条例》等法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条【适用范围】本条例适用于本市行政区域内的物业管理及相关活动。

本条例所称物业管理,是指业主通过选聘物业服务企业、其他管理人或者业主通过自行管理等方式,对物业管理区域内的已建成投入使用的建筑物及其配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护环境卫生和相关秩序的活动。

第三条【基本原则】物业管理应当坚持党的领导,政府监管、业主自治、专业服务、行业自律的原则。

第四条【体系机制】以党建为引领,发挥党组织的战斗堡垒作用,构建基层党组织领导下的物业管理体系,建立居(村)民委员会、业主委员会、物业管理委员会、物业服务企业协调运行机制,充分调动居民参与积极性,形成社区治理合力。

第五条【绿色物业】建立和完善专业化、社会化、市场化的物业管理机制,鼓励采用新技术、新方法,提高物业管理和服务水平,推动物业管理向智能绿色方向发展。

第六条【政府职责】市、县(区)人民政府应当将物业管理纳入本地现代服务业发展规划和市区治理体系,加强对物业管理活动及其监督管理工作的组织领导,所需经费纳入同级财政预算,建立健全物业管理综合协调机制,研究解决重大事项。

第七条【各级主管部门及相关职能部门职责】市住房和城乡建设主管部门负责本市行政区域内物业管理活动的监督管理工作,具体履行下列职责:

- (一)制定本市物业管理相关政策并组织实施;
- (二)指导和监督本市物业专项维修资金的筹集、管理和使用;
- (三)对物业招标投标活动进行监督管理;
- (四)开展物业管理相关法律、法规的宣传和培训;
- (五)指导和监督本市住宅小区常态化疫情防控、文明城市创建工作;
- (六)其他职责。

县(区)物业管理主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作,具体履行下列职责:

- (一)贯彻执行物业管理相关法律法规、政策制度;
 - (二)指导街道办事处、乡镇人民政府实施物业管理相关工作;
 - (三)处理物业管理中的投诉举报,调解物业管理中的矛盾纠纷;
 - (四)组织业主委员会、物业管理委员会、物业服务行业等相关人员开展业务培训;
 - (五)监督辖区内物业服务企业遵守法律法规,履行物业服务合同;
 - (六)负责辖区内专项维修资金的管理;
 - (七)负责辖区内住宅小区常态化疫情防控、文明城市创建工作;
 - (八)其他职责。
- 发展改革、公安、民政、司法行政、自然资源和规划、生态环境、城市管理、卫生健康、应急管理、市场监督管理、人民防空、消防救援机构等部门和单位按照各自职责,做好物业管理活动的监督管理相关工作。

第八条【街道办事处、乡镇人民政府职责】街道办事处、乡镇人民政府履行以下职责:

- (一)指导和协助业主大会的成立、业主委员会的选举;
- (二)指导和监督业主大会、业主委员会开展工作;
- (三)协调物业管理与社区管理、社区服务之间关系,调处业主、业主委员会、物业服务人、物业服务企业在物业管理活动中的纠纷;
- (四)协调和监督物业服务企业的交接;
- (五)协调和监督老旧小区物业管理;
- (六)落实住宅小区抢险救灾、疫情防控、文明城市创建等工作,指导物业服务企业开展相关工作。

社区居(村)民委员会协助街道办事处、乡镇人民政府做好物业管理的相关工作。

第九条【市物业协会职责】市物业管理行业协会是实行行业服务和自律管理的社会组织,依法制定和组织实施自律性规范,在市住房和城乡建设主管部门的指导下编制服务标准、组织业务培训,对物业服务企业之间的纠纷进行行业调解,维护物业服务企业合法权益,接受市住房和城乡建设主管部门的监督管理。

第十条【矛盾调处架构】市住房和城乡建设主管部门应当建立物业矛盾纠纷调解机制,成立调解机构,落实工作经费,调处重大物业矛盾纠纷。

第二章 业主和业主组织

第十一条【业主概念】房屋的所有权人为业主。

已经达到交付使用条件,尚未出售或者尚未向物业买受人交付的专有部分,建设单位为业主。

第十二条【业主权利义务】业主依照法律、法规规定以及管理规约、物业服务合同约定行使权利,履行义务,不得以放弃权利为由不履行义务。

业主可以依法委托物业使用人行使业主权利、履行业主义务,委托应当采用书面形式。

第十三条【成立业主大会的区域】一个物业管理区域成立一个业主大会,业主大会由物业管理区域内全体业主组成。

业主户数超过三百户的,可以成立业主代表大会,由业主代表大会履行与业主大会相同的职责。

第十四条【首次业主大会】符合下列条件之一的,应当召开首次业主大会会议:

- (一)房屋出售并交付使用的建筑面积达到百分之五十以上的;
- (二)业主已入住户数的比例达到百分之三十以上的;
- (三)物业服务企业在前期物业服务合同期限内依法解除合同或者前期物业服务合同到期前九十天的。

第十五条【建设单位提交文件资料】物业管理区域达到成立业主大会法定条件的,建设单位应当在六十日内按照规定向街道办事处、乡镇人民政府提交下列文件资料:

- (一)物业管理区域证明;
 - (二)业主名册;
 - (三)房屋及建筑物面积清册;
 - (四)建筑规划总平面图;
 - (五)交付使用共用设施设备的证明;
 - (六)物业服务用房配置证明;
 - (七)其他有关的文件资料。
- 建设单位对提交文件资料的真实性、完整性负责,不得隐瞒、篡改、伪造。

第十六条【首次业主大会筹备组】符合成立业主大会条件的,建设单位或者十人以上业主联名可以申请成立首次业主大会筹备组。街道办事处、乡镇人民政府应当在收到申请后三十日内组织成立首次业主大会筹备组,并自筹备组成立之日起六十日内组织召开首次业主大会会议。

首次业主大会筹备组由街道办事处、乡镇人民政府和业主、社区居(村)民委员会、建设单位的代表组成,人数为七至十一人单数,其中业主代表人数比例不少于二分之一;筹备组中的业主代表可以由业主自荐或者居(村)民委员会推荐产生,由街道办事处、乡镇人民政府确定;业主代表资格参照适用本条例第二十条有关业主委员会成员资格的规定。筹备组组长由街道办事处或者乡镇人民政府的代表担任。

新建小区首次业主大会会议的筹备经费,由建设单位承担;老旧小区首次业主大会会议的筹备经费,由县(区)人民政府承担。

第十七条【首次业主大会筹备组职责】首次业主大会筹备组依法履行职责。筹备组应当自成立之日起三日内,将组成人员名单以及与筹备工作相关信息、工作职责在物业管理区域内显著位置公布,公布时间不少于七日。

第十八条【业主大会会议】业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会定期会议由业主委员会按照议事规则的规定组织召开。有下列情形之一的,应当及时组织召开业主大会临时会议:

- (一)业主委员会半数以上成员或者百分之二十以上业主户数提议召开的;
- (二)需要提前解除物业服务合同或者重新选聘物业服务企业的;
- (三)发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的;
- (四)管理规约或者业主大会议事规则规定的其他情形。

街道办事处、乡镇人民政府应当派员列席业主大会会议。

第十九条【业主委员会不按规定召开会议的】业主委员会不按照规定组织召开业主大会会议的,由街道办事处、乡镇人民政府责令其限期召开。业主委员会逾期仍不召开的,由街道办事处、乡镇人民政府负责召集。

第二十条【业主委员会成员】业主委员会成员应当遵守法律法规、热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任,但有下列情形之一的,不得提名为业主委员会成员候选人:

- (一)不具有完全民事行为能力;
- (二)因故意犯罪被判处刑罚的;
- (三)无正当理由拒绝交纳物业服务费用或其他费用的;
- (四)未按照规定缴存专项维修资金的;
- (五)违法搭建(构)筑物、损坏房屋承重结构、破坏房屋外形或者擅自改变物业使用性质等不当使用物业的;
- (六)被列入严重违法失信名单的;
- (七)非法占用公共区域或者共用设施设备的;
- (八)接受减免物业费及相关费用获取不正当利益,收受或者索取建设单位、物业服务企业或者利害关系业主财物的;
- (九)本人及其近亲属与该物业管理区域内的物业服务企业有利害关系的;
- (十)已在其他物业管理区域内担任业主

委员会成员的。

第二十一条【业主委员会组成】业主委员会由主任、副主任及成员组成,人数五至十一人单数,每届任期不超过五年,可以连选连任。街道办事处、乡镇人民政府应当对业主委员会成员候选人任职条件、提名进行审查。

鼓励和支持业主中符合条件的中国共产党党员、公职人员通过法定程序成为业主委员会成员,依法履行职责。

培育引导物业管理区域成立功能性党组织,在社区党组织领导下融入党建网格,积极开展工作,完善基层党建治理体系。物业管理区域成立党组织的,鼓励党组织负责人通过法定程序担任物业管理区域业委会主任。鼓励社区居(村)民委员会党组织、物业服务企业党组织、物业管理区域党组织成员相互融合、相互促进,打造红色物业管理服务体系。

第二十二条【业主委员会备案】业主委员会应当自选举产生之日起三十日内,向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府备案。街道办事处、乡镇人民政府应当将备案情况抄送县(区)物业管理主管部门。

第二十三条【业主委员会依法履职】业主大会、业主委员会应当依法履行职责。业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规和规章规定的,街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正或者撤销其决定,并通告全体业主。

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的,受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第二十四条【业主委员会成员依法履职】业主委员会成员有下列情况之一的,街道办事处、乡镇人民政府应当责令业主委员会成员暂停其履行职责。是否罢免其职务,由业主委员会按照有关规定提请业主大会决定:

- (一)未依法履行业主委员会成员职责的;
 - (二)存在本条例第二十条(三)、(四)、(五)、(七)、(八)、(九)、(十)项情形之一的;
 - (三)泄露业主的个人信息或者将其用于与物业管理无关的活动或侵害业主合法权益的;
 - (四)虚构、篡改、隐匿、毁弃物业管理活动中形成的文件资料的;
 - (五)擅自使用业主大会印章、业主委员会印章造成严重后果的;
 - (六)因其他原因不宜担任业主委员会成员的。
- 业主大会会议审议决定是否终止业主委员会委员职务时,应当允许该委员提出申辩,并记入委员档案。
- 业主委员会成员存在本条例第二十条(一)、(二)、(六)情形之一的,其职务自行终止。

第二十五条【业主委员会重新选举】业主委员会成员职务在任期内依法终止或罢免的,应当自终止或罢免之日起三日内将其保管的财物移交业主委员会。

业主委员会成员出现空缺的,应当及时按照业主委员会产生办法完成增补。业主委员会成员人数不足总数的二分之一时,街道办事处、乡镇人民政府应当组织召开业主大会会议,重新选举业主委员会。

第二十六条【业主委员会内部监督】业主大会可以设立业主监事会或者独立监事,负责监督业主委员会的工作,并履行业主大会赋予的其他职责。

第二十七条【物业管理委员会】除业主自行管理外,物业管理区域有下列情形之一的,街道办事处、乡镇人民政府应当组建物业管理委员会,作为承担业主委员会职责的临时机构:

- (一)未达到成立业主大会条件的;
 - (二)达到成立业主大会条件但未能自行成立,经街道办事处、乡镇人民政府组织仍未能成立的;
 - (三)未能选举产生业主委员会或者业主委员会未完成换届选举,经街道办事处、乡镇人民政府组织仍未能选举产生业主委员会或者新一届业主委员会的。
- 物业管理委员会应当组织业主共同决定物业管理事项,推动成立业主大会并选举产生业主委员会。物业管理委员会自业主委员会选举产生之日起自行解散。

物业管理委员会的任期不超过三年。期满仍未推动成立业主大会,选举产生业主委员会的,由街道办事处、乡镇人民政府重新组建物业管理委员会。

第二十八条【物业管理委员会组成】物业管理委员会应当由业主代表和街道办事处、乡镇人民政府、社区居(村)民委员会的代表组成。

物业管理委员会由七至十一人单数组成。其中业主代表不得少于二分之一,由街道办事处、乡镇人民政府在业主自荐或者推荐的基础上确定。物业管理委员会主任由街道办事处、乡镇人民政府或者社区居(村)民委员会的代表担任。

街道办事处、乡镇人民政府应当自物业管理委员会成立之日起十个工作日内将成员名单在物业管理区域内显著位置公布。

第三章 前期物业管理

第二十九条【物业管理区域划分】物业管理区域的划分以有利于实施物业管理为原则,综合考虑规划条件、土地使用权属范围、建筑物规模、共用设施设备、自然界限、社区建设等因素确定。

物业管理用房、供水、供电、消防等配套设施

和和相关场地共用不能分割的,应当划为一个物业管理区域。

第三十条【新建物业的物业管理区域备案】新建物业出售前,建设单位应当将划定的物业管理区域向物业所在地的县(区)物业管理主管部门备案,并在商品房买卖合同中明示。

已投入使用但尚未划定物业管理区域的,由物业所在地县(区)物业管理主管部门会同街道办事处、乡镇人民政府征求业主意见后予以划定。

第三十一条【前期物业管理招投标】建设单位在办理商品房预售许可或者现房销售备案前,应当按照划定的物业管理区域,通过招投标方式选聘物业服务企业,签订前期物业服务合同,提供前期物业服务。

第三十二条【物业服务合同作为商品房买卖合同的附件】建设单位与物业买受人签订的商品房买卖合同,应当包含前期物业服务合同约定的内容,并将临时管理规约和前期物业服务合同作为商品房买卖合同的附件。

建设单位应当将前期物业服务企业名称、物业服务内容、物业服务收费标准和物业服务合同期限等内容纳入商品房销售信息,并进行公示。

第三十三条【物业承接查验】建设单位应当在物业交付使用前十五日,与选聘的物业服务企业完成物业服务区域的承接查验,移交物业服务共用部位、共用设施设备、物业服务用房以及相关资料,并签订物业承接查验协议。对物业承接查验发现的问题、解决方法、时限、双方权利义务、违约责任等事项,双方应当在物业承接查验协议中作出约定。

对物业承接查验发现的问题,建设单位应当在三十日内予以整改,或者委托提供前期物业服务的物业服务企业整改,整改费用由建设单位承担。

县(区)物业管理主管部门、街道办事处、乡镇人民政府应当对物业承接查验进行监督。建设单位可以聘请相关专业机构予以协助。

第三十四条【物业服务企业备案】物业服务企业应当自物业交接后三十日内,向物业所在地县(区)物业管理主管部门办理备案手续。备案应当提供如下资料:

- (一)物业承接查验协议;
 - (二)建设单位移交资料清单;
 - (三)查验记录;
 - (四)交接记录;
 - (五)其他承接查验有关的文件。
- 建设单位将不符合交付条件的物业交付使用,因房屋质量、物业共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的,应当承担赔偿责任。

物业服务企业擅自承接未经查验或者承接不符合交付条件的物业,因物业共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的,应当承担相应的赔偿责任。

第三十五条【建设单位移交物业档案】前期物业服务合同签订后,房屋交付使用前,建设单位应当向物业服务企业和物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府移交物业档案。

- 物业档案包括下列资料:
- (一)竣工总平面图,单体建筑、结构、设备竣工图,配套设施、地下管网工程竣工图、消防设施系统图及平面布置图等竣工验收资料;
 - (二)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;
 - (三)物业质量保修文件和物业使用说明文件;
 - (四)物业承接查验协议、查验记录、交接记录及备案证明;
 - (五)物业管理所必需的业主清册等其他资料。

物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时,将物业管理用房、物业档案移交业主委员会。

第三十六条【建设单位保修期限及范围】建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围,承担物业的保修责任,及时处理解决物业质量缺陷、配套设施设备不完善、设施设备技术不达标问题。

建设单位委托物业服务企业提供物业保修服务的,委托事项由双方约定并在物业管理区域内公示。

第三十七条【物业管理用房】物业管理用房按照规定由建设单位配置,其产权属于业主共有。物业管理用房包括物业办公用房、业主委员会办公用房以及维修、保洁等辅助用房。

第三十八条【建设工程规划许可证公示物业管理用房信息】自然资源和规划主管部门在核发建设工程规划许可证时,应当将物业管理用房的位置和建筑面积在许可证的附件或者附图上载明并公示。

建设单位在办理商品房预售许可或者现房销售备案时,应当注明物业管理用房的坐落和建筑面积,不得将物业管理用房纳入可销售范围。

第四章 物业管理服务

第三十九条【业主的物业管理选择权】业主可以自行管理物业,也可以委托物业服务企业管理物业;委托物业服务企业提供物业服务的一个物业管理区域应当依法选定一个物业服务企业提供物业服务。

第四十条【提供物业服务的企业条件】接受委托提供物业服务的企业应当具有独立法人资格,拥有相应的专业技术人员,具备为

业主提供物业管理专业服务的能力和条件。

第四十一条【物业服务合同签订】业主委员会或者物业管理委员会应当代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订书面合同,就物业服务事项、服务标准、服务费用、收费方式、服务交接、双方的权利义务、物业管理用房、合同期限、专项维修资金的使用、业主管理公约、违约责任等内容进行约定。

第四十二条【物业服务合同备案】物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起十五日内,将服务合同报送物业所在地县(区)物业管理主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

第四十三条【物业项目负责人告知】物业服务企业应当按照物业服务合同指派项目负责人,除物业服务合同另有约定外,项目负责人原则上只能在一个物业服务项目任职。

物业服务企业更换项目负责人的,应当于确定或者更换之日起十五日内,通过信用信息平台更新相关信息,及时告知业主委员会及物业所在地街道办事处、乡镇人民政府,并予以公布。业主委员会要求物业服务企业更换项目负责人,物业服务企业应当及时更换。

物业项目负责人的履职情况记入物业服务信用信息档案。

第四十四条【物业服务企业分类监管】市住房和城乡建设主管部门应当根据物业服务合同履行、投诉处理和日常检查等情况,对物业服务企业实施分类监管,建立激励和惩戒制度,完善信用信息平台建设。具体办法由市住房和城乡建设主管部门制定。

第四十五条【物业服务内容】物业服务事项可以包括以下内容:物业共用部位的日常维护和管理;物业共用设施、设备及其运行、使用的日常维护和管理;环境卫生、美化绿化、消防安全管理服务;物业管理区域公共秩序维护;车辆停放及场地管理;物业档案资料的保管;双方约定的其他服务事项。

第四十六条【公示公告】物业服务企业应当在物业管理区域显著位置公示下列信息:

- (一)企业及其项目负责人的基本情况、联系方式、服务投诉电话;
- (二)物业服务合同约定的服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等情况;
- (三)电梯、水、电、气、暖等设施设备的日常维护保养单位的名称、资质、联系方式及维护保养情况;
- (四)业主交纳物业服务费用情况、公共水电分摊费用情况、物业管理区域共用设施设备经营所得收益和支出情况;
- (五)物业管理区域内公共车位、共用车库经营所得收益和支出情况;
- (六)其他应当公示的信息。

业主对公示内容有异议的,物业服务企业应当答复。

第四十七条【物业费交纳、追缴及调整】业主应当按照物业服务合同约定的付费方式和标准支付物业费。物业服务企业已经按照约定和有关规定提供服务的,业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

业主逾期不支付物业费的,业主委员会或者物业管理委员会应当督促其支付;拒不支付的,物业服务企业可以依法提起诉讼或者申请仲裁。

物业服务企业不得采取停止供电、供水、供热、供燃气或禁止出入等方式催交物业费。

第四十八条【物业费调整】物业服务收费应当保持相对稳定。确需调整的,物业服务企业应当与业主委员会协商,并经业主大会同意;没有成立业主大会的,需由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意,并将表决结果公告十五日以上。

第四十九条【物业服务合同届满的处理】业主委员会应当在物业服务合同期限届满前九十日组织召开业主大会,决定选聘物业服务企业。

物业服务企业决定不再续签物业服务合同的,应当在合同期限届满前九十日书面告知业主或者业主委员会,但是合同对通知期限另有约定的除外,同时报告街道办事处、乡镇人民政府。

物业服务合同期限届满,业主大会未作出选聘决定,物业服务企业按照原合同约定继续提供服务的,原物业服务合同继续有效,但是服务期限为不定期。当事人可以随时解除不定期物业服务合同,但应当提前六十日书面告知另一方当事人,并报街道办事处、乡镇人民政府。

第五十条【物业服务企业退出】业主大会决定选聘新物业服务企业或者自行管理的,原物业服务企业应当自物业服务合同终止之日起退出物业管理区域,并向业主委员会或者在业主委员会监督下向新选聘的物业服务企业履行下列交接义务:

- (一)移交物业管理用房等共用部分、共用设施设备;
- (二)移交物业承接查验的有关资料;
- (三)移交物业服务期间形成的物业和设施设备使用、维护、保养、检验等技术资料,运行、维护、保养记录;
- (四)结清预收、代收和预付、代付费用;
- (五)法律、法规规定和物业服务合同约定的其他事项。

(下转04版)