

(上接O3版)

第五十一条【业主自行管理小区明确的事项】业主对小区物业实施自行管理的,应当对下列事项作出决定:

- (一)自行管理的执行机构、管理人;
- (二)自行管理的内容、标准、费用和期限;
- (三)聘请专业机构的方案;
- (四)其他有关自行管理的内容。

实施自行管理的小区,应当主动接受街道办事处、乡镇人民政府的指导监督。

无物业管理的老旧小区由街道办事处、乡镇人民政府采取分项委托、社区代管等方式开展物业服务,实现简易物业服务全覆盖。逐步引进专业化物业服务企业代管、托管,逐步扩大专业化物业服务覆盖面。

第五十二条【物业管理区域突发失管状态的处置】物业管理区域突发失管状态时,街道办事处、乡镇人民政府应当组织有关单位确定应急物业服务企业,提供供水、垃圾清运、电梯运行等维持业主基本生活服务事项的应急服务。

提供应急物业服务的,街道办事处、乡镇人民政府应当将服务内容、服务期限、服务费用等相关内容在物业管理区域内显著位置公示。应急物业服务期限不超过六个月,费用由全体业主承担。

应急物业服务期间,街道办事处、乡镇人民政府应当组织业主共同决定选聘新物业服务企业,协调新物业服务企业和应急物业服务企业做好交接。

第五十三条【物业企业应当履行的其他职责】物业服务企业应当在街道办事处、乡镇人民政府指导下,配合做好常态化疫情防控、文明城市创建等相关工作。

第五章 物业的使用和维护

第五十四条【物业管理区域禁止行为】物业管理区域内不得有下列行为:

- (一)损坏房屋承重结构、主体结构;
- (二)将没有防水要求的房间或者阳台等改为卫生间、厨房或者其他用途,或者将卫生间改在下层住户的厨房、卧室、起居室和书房的上层;
- (三)侵占、损坏共用部位、共用设施设备,损坏、挪用、埋压、圈占、遮挡或者擅自拆除、停用消防设施、器材;
- (四)擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地;
- (五)违法搭建(构)筑物、障碍物,破坏或者擅自改变房屋外观、改变消防或结构、占用消防间距、私自进行地下挖掘;
- (六)违反安全管理规定存放易燃、易爆、剧毒、腐蚀性、放射性等危险物品;
- (七)擅自架设电线、电缆等;
- (八)高空抛物、随意弃置垃圾、排放污水;
- (九)在公共走廊、楼梯间、门厅内存放电动自行车或者为其充电;
- (十)排放有毒、有害等污染环境的物质,

露天烧烤、露天 焚烧杂物;
(十一)制造超过规定标准的噪音或者影响邻居采光通风;

(十二)侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施;

(十三)在建筑物、构筑物上乱涂写、乱刻画、乱张贴,楼 道、门厅、电缆井内堆放杂物;

(十四)擅自改变房屋用途,将住宅变为非住宅,从事餐饮、生产加工、歌舞娱乐等经营活动;

(十五)擅自摆摊设点、占道经营,无序停放车辆;

(十六)擅自通过设置地锁、石墩、栅栏等障碍物和乱堆乱放杂物等方式,占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道等共用部位,或者损坏消防设施等共用设施设备;

(十七)违反规定饲养动物,干扰他人正常生活;

(十八)利用房屋从事危害公共安全、公共利益和侵害他人合法权益的活动;

(十九)法律、法规和业主公约或者管理规约禁止的其他行为。

违反前款规定的,业主、物业使用人有权投诉、举报,物业服务企业、业主委员会、物业管理委员会应当及时劝阻、制止。劝阻、制止无效的,应当及时报告有关主管部门。

第五十五条【电梯维护保养】电梯维护保养单位应当加强电梯日常运行的检查、保养和维护。物业服务企业发现电梯存在性能故障或者其他安全隐患的,应当立即采取措施,通知电梯维护保养单位及时维修,电梯维护保养单位应当及时抢修。

电梯存在严重安全隐患,无改造、修理价值,或者达到安全技术规范规定的报废条件的,物业服务企业应当及时公示并报告业主,积极协调办理报废事宜。

第五十六条【物业管理区域车位、车库使用】物业管理区域内规划用于停放车辆的车位、车库,应当首先满足业主的需要,出售或出租给本物业管理区域内的业主,但不得以只售不租为由拒绝出租。满足业主需要后仍有空余的,可以临时按月出租给物业管理区域外的其他人。

第五十七条【住宅装饰装修管理】业主、物业使用人装饰装修房屋,必须遵守房屋装饰装修和房屋安全使用的有关规定,并事先告知物业服务企业,签订装饰装修管理服务协议。物业服务企业应当将装饰装修的禁止行为和注意事项告知业主或者物业使用人。

物业服务企业应当对房屋装饰装修情况进行现场巡查,业主、物业使用人、装饰装修施工人员应当予以配合。

业主或物业使用人因住宅内装饰装修活动,造成管道堵塞、渗漏水、停水停电、物品损坏、外立面损坏等情形的,应当负责修复和赔偿。

第五十八条【专项维修资金管理原则】专项维修资金的管理,实行专户存储、专款专用、业主决策、政府监督的原则。

专项维修资金属于业主共有,专项用于物

业共有部分、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造,不得挪作他用。

第五十九条【专项维修资金缴存】业主应当按照规定足额缴存专项维修资金。

已售房屋的首期专项维修资金,由购房人在办理商品房买卖合同备案前存入专项维修资金专户。尚未售出的房屋,由房地产开发建设单位在办理不动产登记前作为业主缴存。

不动产登记机构在进行商品房买卖合同备案、不动产产权登记时,应当核验专项维修资金缴存情况。

未建立专项维修资金或者专项维修资金余额不足首期缴存金额百分之三十的,业主应当按照相关规定、管理规约和业主大会的决定,缴存专项维修资金。业主委员会应当督促业主及时缴存。

第六十条【专项维修资金使用】物业存在安全隐患,危及公共利益及他人合法权益时,责任人应当及时维修养护,有关业主应当给予配合。

责任人不履行维修养护义务的,经相关业主同意,可以由物业服务企业维修养护,费用由责任人承担。

物业共用部位、共用设施设备维修、更新和改造时,相关业主、物业使用人应当予以配合。

第六十一条【专项维修资金应急使用绿色通道】物业管理区域内共用部位、共用设施设备出现下列紧急情况的,业主委员会或物业服务企业应当立即组织应急维修,并同步完善专项维修资金应急使用绿色通道手续:

- (一)电梯、消防等共用设施设备故障损坏,无法正常使用的;
- (二)屋面、外墙渗漏严重的;
- (三)楼体外墙墙面有脱落危险的;
- (四)专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的;
- (五)公共护栏(围)破损严重的;
- (六)其他紧急情况。

第六十二条【公共利益】利用物业共用部位、共用设施设备经营所得收益及共用设施设备报废后回收的残值,属于业主共有,主要用于补充专项维修资金,也可以按照业主大会的决定使用。任何单位和个人不得擅自挪用、侵占。

第六十三条【物业管理区域公共秩序维护及安全防范】物业服务企业应当建立健全公共秩序维护制度,协助做好物业管理区域内的安全防范工作。未能履行物业服务合同的约定,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。

物业服务企业应当在消防车道、消防车操作场地、消防设施设置明显标识和禁止占用提醒;对其服务区域的人流干道、消防通道、化粪池、电梯、地下停车场、配电房等重点部位和重要设施进行经常性检查;对检查中发现的安全隐患,应当立即处理,并发出警示。

第六十四条【物业管理区域突发事件处置】物业服务企业应当制定物业管理区域内安全防范应急预案,组建应急抢险队伍,做好

应急演练,并对突发事件做好预防和处置。

第六十五条【物业管理区域改造及充电设施建设】物业管理区域符合老旧小区改造条件的,纳入老旧小区改造范围。

物业管理区域内未设置车辆集中充电设施,或者车辆集中充电设施不能满足业主生活需求的,在不影响道路通行和消防安全的前提下,物业服务企业可以依法在业主共有部分增设车辆集中充电设施。

安装使用充电设施应当符合消防、用电等安全技术标准。依照规定需经有关部门批准的,应当依法办理批准手续。

第六十六条【安全隐患房屋】建筑物专有部分存在安全隐患,危及公共利益或者他人合法权益的,相关业主应当及时采取修缮以及其他消除危险的安全治理措施。

业主不履行维修养护义务的,可以由物业服务企业报经业主委员会、物业管理委员会同意,或者按照管理规约的约定,代为维修养护或者采取应急防范措施,费用由业主承担。

经鉴定为停止使用、整体拆除的危险房屋,业主或者物业使用人应当停止使用,立即搬出;拒不搬出的,县(区)住房和城乡建设主管部门应当书面责令业主或者物业使用人搬出,情况紧急危及公共安全的,县(区)人民政府可以责成有关部门组织强制搬出,并妥善安置。

第六章 法律责任

第六十七条【转致条款】违反本条例的规定,有关法律、法规已有法律责任规定的,从其规定。

第六十八条【建设单位不如期提交或隐匿、篡改、伪造有关文件资料】违反本条例第十五条第一款规定,建设单位不如期提交有关文件资料的,由市、县(区)物业管理主管部门责令限期改正;逾期未改正的,由本级人民政府确定的有关执法部门处十万元以上十五万元以下罚款。

违反本条例第十五条第二款规定,建设单位隐匿、篡改、伪造有关文件资料的,由市、县(区)物业管理主管部门责令限期改正,并由本级人民政府确定的有关执法部门处十万元以上二十万元以下罚款。

第六十九条【不提供筹备费用】违反本条例第十六条第三款规定,建设单位不提供筹备费用的,由市、县(区)物业管理主管部门责令限期改正;逾期未改正的,由本级人民政府确定的有关执法部门处五万元以上十五万元以下罚款。

第七十条【未通过招投标方式选聘物业服务企业】违反本条例第三十一条规定,建设单位未通过招投标方式选聘物业服务企业,由市、县(区)物业管理主管部门责令限期改正;逾期未改正的,由本级人民政府确定的有关执法部门处五万元以上十万元以下罚款。

第七十一条【未按照规定进行物业承接查验】违反本条例第三十三条第二款规定,对物业承接查验发现的问题,建设单位逾期未整改的,由本级人民政府确定的有关执法部门处五

万元以上十万元以下的罚款。

第七十二条【未按照规定办理物业承接查验备案】违反本条例第二十四条规定,物业服务企业未按照规定办理物业承接查验备案的,由市、县(区)物业管理主管部门责令限期改正;逾期未改正的,由本级人民政府确定的有关执法部门处一万元以上十万元以下罚款。

第七十三条【未按照规定移交资料】违反本条例第三十五条规定,建设单位未按照规定移交资料的,由市、县(区)物业管理主管部门责令限期改正;逾期未改正的,由本级人民政府确定的有关执法部门处五万元以上十万元以下罚款。

第七十四条【不履行保修责任或者不及时解决物业质量缺陷、配套设施设备不完善、设施设备不达标】违反本条例第三十六条规定,建设单位不履行保修责任或者不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等问题的,由市、县(区)物业管理主管部门责令限期改正;逾期未改正的,由本级人民政府确定的有关执法部门处二十万元以上五十万元以下罚款;造成损失的,依法承担赔偿责任。

第七十五条【未按规定备案】违反本条例第四十二条规定,物业服务企业未按规定备案的,由市、县(区)物业管理主管部门责令限期改正;逾期未改正的,由本级人民政府确定的有关执法部门处五千元以上一万元以下的罚款。

第七十六条【未履行公告公示义务】违反本条例第四十三条第一款、第四十六条规定,物业服务企业未履行更新、公告、公示义务的,由市、县(区)物业管理主管部门责令限期改正;逾期未改正的,由本级人民政府确定的有关执法部门处一千元以上五千元以下的罚款。

第七十七条【物业服务企业未制定安全防范应急预案或未按照规定组织实施】违反本条例第六十四条规定,物业服务企业未制定安全防范应急预案或未按照规定组织实施的,由市、县(区)物业管理主管部门责令限期改正;逾期未改正的,由本级人民政府确定的有关执法部门处五千元以上三万元以下的罚款。

第七十八条【政府工作人员违规处罚】对物业管理负有监督管理职责的市、县(区)人民政府有关部门和街道办事处、乡(镇)人民政府的工作人员存在玩忽职守、滥用职权等行为的,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第七十九条【业主自行管理、其他管理人管理】业主通过自行管理或者选聘其他管理人进行物业管理的,由市人民政府组织有关部门另行制定管理规定。

第八十条【功能区参照执行】漯河经济技术开发区、漯河市城乡一体化示范区、漯河市西城区管理委员会根据市人民政府授权,依据本条例负责辖区内物业管理工作。

第八十一条【施行时间】本条例自2022年 月 日起施行。

关于《漯河市物业管理条例(草案)》的起草说明

——2022年6月21日在漯河市第七届人民代表大会常务委员会第四十七次会议上

市住房和城乡建设局局长 舒畅

主任、各位副主任、各位委员:

我受市人民政府委托,现就《漯河市物业管理条例(草案)》(以下简称《条例(草案)》)作如下说明,请予审议。

一、制定《条例(草案)》的必要性

(一)适应我市物业服务行业快速发展的需要。我市自1997年开始推行物业管理。25年来,随着房地产开发的快速发展和人民群众生活水平的不断提高,特别是国家“放管服”改革措施在物业管理方面的贯彻落实,我市物业服务行业快速发展。在快速发展的同时,也存在一些问题,如:物业服务质价不符、违法违规收费、侵害业主合法权益等,业主恶意拖欠物业费、私搭乱建、电动车违规充电、不依法维权等,物业管理主管部门和相关职能部门监管不到位,各级政府职责不清等。出台《漯河市物业管理条例》,对维护业主和物业服务企业合法权益、促进行业健康发展具有重要意义。

(二)增强群众获得感、幸福感、安全感的需要。物业管理涉及千家万户,与广大群众的生活和工作密切相关,关系到人民群众的切身利益,是重大的民生问题,物业服务已经成为广大业主的一项不可或缺的服务。物业管理水平的高低、物业服务质量的好坏,直接影响着群众的获得感、幸福感、安全感。因此,物业管理受到人大代表、政协委员和广大群众广泛关注,在近几年我市召开的“两会”上,每年都有几十件有关规范物业管理的建议和提案。出台《漯河市物业管理条例》,对规范物业服务、提升物业服务质量、回应社会关切、增强群众获得感、幸福感、安全感十分必要。

(三)完善我市物业管理法治化建设的需要。尽管国务院出台有《物业管理条例》,我省也有《河南省物业管理条例》,但有些条款的规定过于原则、具体化不足、针对性不强,如:对一些违法违规行缺少应承担的法律责任,把党的领导贯穿到物业管理全过程的“红色物业”建设方面的规定不具体,对乡镇人民政府、街道办事处物业管理赋权不足,缺少把物业管理融入社区治理体系的机制。另外,我市的市情和物业管理情况有别于全省、全国。出台《漯河市物业管理条例》,将有效提升我市物业管理法治化建设水平,有力促进我市物业管理再上新台阶。

二、《条例(草案)》的起草过程

(一)起草过程。2021年10月29日,我局收到市人大《关于实施<漯河市物业管理条例(草案)>起草工作的通知》(以下简称《通知》)后,高度重视,领导挂帅,迅速成立了以我为组长的《条例(草案)》起草领导小组,按照《通知》规定的七项基本原则和开门立法、突出重点的工作要求,依据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》等相关法律法规,收集20个省、市物业管理方面的地方性法规,纵向对照,横向学习。按照上位法与国家“放管服”改革要求,结合我市物业管理中存在的突出问题和难点、堵点,历经起草小组十五次会议,完成了《条例(草案)》起草工作。其间,市人大常委会副主任赵坤炎带队开展调研,对起草工作给予指导。草案形成过程中,也充分征求了律师团队的意见。

(二)立法思路。贯彻落实习近平总书记以人民为中心的发展思想,开门立法,深入调研,广泛征求意见建议。突出重点,精准科学立法,体现漯河特色。对上位法有规定的一般不再重复或少重复,对上位法规定较原则的进行细化、补充。固化我市有效做法,借鉴外地成功经验,提高立法针对性和可操作性,为规范物业管理活动、促进社会和谐稳定提供法治保障。

(三)征求意见。《条例(草案)》形成后,我们征求了各县区人民政府,经济技术开发区、市城乡一体化示范区、西城区管委会的意见建议;征求了市发展改革委、市司法局、市应急管理局、市城管局、市人防办、市消防救援支队等12个单位的意见建议,共收集到市城管局等32个单位的反馈意见21条。我们采纳意见7条,未采纳14条,未采纳原因:上位法已明确或应另行制定部门规章。市发展改革委等9个单位反馈无修改意见;征求了我局所属单位的意见建议;征求了市物业管理协会及河南开源、漯河嘉益等11家物业服务企业的意见建议;征求了社会层面的意见建议。根据征求到的意见建议,对《条例(草案)》进行修改完善。5月29日至31日,配合市司法局对《条例(草案)》进行审查、修改。

(四)政府审议。《条例(草案)》征求了市委常委会、市政府各位副市长的意见,2022年6月15日经市政府第114次常务会议审议通过。

三、《条例(草案)》的主要依据

(一)法律法规。《条例(草案)》依据的主要法律法规有《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和《河南省物业管理条例》。依据的主要部门规章有建设部财政部《住宅专项维修资金管理暂行办法》等。参照的政策文件主要有中共河南省委组织部河南省住建厅《关于推进全省物业服务行业和物业服务企业党建全覆盖的通知》等。

(二)借鉴先进地区立法经验。起草过程中,我们借鉴了北京、重庆、安徽、郑州、武汉、西安、太原、南京、昆明、唐山等省、市在物业管理立法中的先进经验和做法。

四、《条例(草案)》的主要内容

《条例(草案)》共七章 八十一条。包括总则、业主及业主组织、前期物业管理、物业管理服务、物业的使用和维护、法律责任、附则。主要内容如下:

第一章,总则,共十条。主要明确和规定物业管理的基本原则、体系机制、保障机制、政府职责、部门职责、乡镇街办职责、重大物业矛盾纠纷调处机制等事项。

第二章,业主及业主组织,共十八条。主要明确和规定业主概念、业主权利及义务、提供业主大会资料的主体及时间、首次业主大会筹备组及经费、首次业主大会筹备组职责、业主委员会成员条件、业主委员会备案、业主委员会内部监督、物业管理委员会及其人员组成等事项。

第三章,前期物业管理,共十条。主要明确和规定物业管理区域划分、物业管理区域备案、前期物业管理招投标、共用部位共用设施设备查验及备案、建设单位移交物业档案及物业保修责任、物业管理用房权属及用途等事项。

第四章,物业管理服务,共十五条。主要明确和规定业主的物业管理选择权、提供物业服务的企业的条件、物业服务合同签订及备案、物业项目负责人告知、物业服务合同、物业费交纳、追缴及调整、物业服务合同届满的处理、物业服务企业退出、业主自行管理小区、物业管理区域突发失管状态处置、物业服务企业应当履行的其他职责等事项。

第五章,物业的使用和维护,共十三条。主要明确和规定物业管理区域禁止行为、电梯

维护保养、车位车库使用、装饰装修管理、维修资金缴存和正常与应急使用、共有物业收益、公共秩序维护、突发事件处置、易发生安全风险的设施设备和部位管理、专有部分存在安全隐患处置等事项。

第六章,法律责任,共十二条。主要明确和规定三类主体违法行为的处罚标准。一是对建设单位明确:不按时不如实提交文件资料、不提供业主大会筹备费用、未通过招投标方式选聘物业服务企业、未按照规定移交相关资料、不全面履行保修责任的处罚程序和处罚标准。二是对物业企业明确:未按照规定办理承接查验备案、办理物业服务合同备案、未履行公告公示义务、未制定安全防范应急预案或未组织实施的处罚程序、标准。三是明确政府工作人员违规行为的处罚规定。

第七章,附则,共三条。主要内容:一是明确业主通过自行管理或者选聘其他管理人进行物业管理的,由市人民政府组织有关部门另行制定管理规定。二是明确经济技术开发区、市城乡一体化示范区、西城区管理委员会根据市人民政府授权,负责辖区内物业管理工作。三是明确了施行时间。

五、《条例(草案)》的主要特色

比对《物业管理条例》《河南省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理暂行办法》,《条例(草案)》主要有以下特色:

(一)创设了住宅小区文明城市创建和常态化疫情防控工作机制(第七条,第五十三条)。明确了市、县、区物业管理主管部门、乡镇政府、街道办、物业服务企业等三类主体指导、监督、落实小区文明城市创建和常态化疫情防控职责责任。解决了文明城市创建和疫情防控职责不清、力量不足问题,提升文明城市创建和疫情防控成效。

(二)创设了物业管理主管部门物业矛盾纠纷调解机制(第十条)。规定市物业管理行政主管部门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。解决了因重大物业矛盾纠纷得不到妥善解决而发生群访、上访事件。

(三)创设了业主委员会成员条件关口前移制度(第二十条)。将业主委员会选举把关环节前移至候选人提名阶段,规定有“无正当

理由拒绝交纳物业服务费用或其他费用”等十种情形之一,不得提名为候选人。解决了当选的业主委员会成员不依法履职、责任心不强等问题,为业主委员会公正监督物业服务企业、维护业主合法权益奠定坚实基础。

(四)创设、完善了物业管理区域相关制度。一是创设了项目负责人更换告知制度(第四十三条),完善了物业服务信息公开内容(第四十六条),并创设了对应的法律责任条款(第七十六条)。保障了业主的知情权和监督权,解决了实施监督、处理投诉时联系不畅、效率不高问题。二是完善了建设单位物业保修责任(第三十六条),并创设了对应的法律责任条款(第七十四条)。明确将“建设单位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”增列为保修事项,解决了业主合法权益得不到保障问题。三是创设了突发失管状态处置制度(第五十二条),解决了物业管理区域突发失管状态时,业主在垃圾清运、电梯运行等基本生活服务事项得不到保障问题。

(五)创设、完善了维修资金监管相关制度。一是创设了区级物业管理主管部门监督职责(第七条第二款第六项),解决了维修资金使用不便捷、效率不高问题。二是创设了完整的维修资金缴存流程(第五十九条)。明确了已售、未售房屋的缴存要求和不动产登记机关核验缴存情况要求。确保了维修资金应缴尽缴,解决了因维修资金缴存不全而影响使用问题。三是创设了公共收益及共用设施设备残值用于补充维修资金制度(第六十二条)。拓展了维修资金补充渠道,为业主提供增值收益创造有利条件。

(六)创设了危房避险处置制度(第六十六条第三款)。明确了经鉴定为危险房屋的,业主(使用人)、县(区)物业管理主管部门以及县(区)人民政府应当履行的责任和采取的措施。解决了因使用危险房屋而发生安全事故问题。

主任、各位副主任、各位委员,我们在《条例(草案)》起草过程中,虽然做了大量的调查研究,广泛征求意见,进行了反复修改,但仍有不周全、不严密之处,敬请提出意见建议。

以上说明和《条例(草案)》,请予审议。