

乌兰察布市物业管理条例

(2017年12月29日乌兰察布市第三届
人民代表大会常务委员会第三十五次会议通过
2018年12月6日内蒙古自治区第十三届
人民代表大会常务委员会第十次会议批准)

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，营造良好的生活和工作环境，根据《中华人民共和国物权法》和国务院《物业管理条例》《内蒙古自治区物业管理条例》等法律、法规规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内物业的使用、维护、服务及其相关监督管理活动适用本条例。

第三条 物业管理坚持属地管理的原则，实行专业物业管理为主，业主自管和嘎查村民委员会、社区居民委员会管理为辅的管理模式，业主自管和嘎查村民委员会、社区居民委员会管理仅限于单体楼或者建设规模较小的老旧小区。

第四条 市人民政府物业行政主管部门负责全市物业管理活动的监督管理工作。

旗县级人民政府物业行政主管部门负责所辖区域内物业管理活动的监督管理工作，接受市人民政府物业行政主管部门的业务指导

和监督。

发展和改革、规划、财政、生态环境、城市管理、公安、民政、卫生、市场监督管理、消防、自然资源、人民防空等部门以及供水、供电、供热、供气、通信等专业经营单位，按照各自职责做好与物业管理活动相关的工作。

苏木乡镇人民政府、街道办事处负责组织、指导、协调本辖区内物业服务区域业主大会的工作，督促业主大会依法履行职责，协调社区建设与物业服务的关系，处理物业服务纠纷。

嘎查村民委员会、社区居民委员会协助苏木乡镇人民政府、街道办事处做好物业管理有关工作。

第五条 各级人民政府应当加强物业管理工作，出台相应奖励补贴政策，扶持物业服务企业创优评先、发展壮大，引导建立专业化、社会化、市场化的物业管理机制，探索实行开放式、街区式的物业服务模式，通过建立信用平台、“红黑榜”制度等方式，推动行业自律，加强事中事后监管，促进行业健康发展。

第六条 业主和物业服务企业的权利与义务、业主大会和业主委员会的职责、物业专项维修资金的管理与使用、物业服务费的收取标准等相关规定，除遵照国务院《物业管理条例》《内蒙古自治区物业管理条例》外，还应当按照本条例的规定执行。

第七条 一个物业管理区域内，已交付使用的物业建筑面积达到百分之五十以上的，或者已交付使用的物业建筑面积达到百分之三十且交付使用已超过二年的，应当筹备成立业主大会。

符合前款规定的，建设单位应当在三十日内书面告知旗县级人民政府物业行政主管部门；业主代表联名，也可以向苏木乡镇人民政府或者街道办事处提出成立业主大会的申请。

第八条 旗县级人民政府物业行政主管部门、街道办事处、苏木乡镇人民政府在接到告知或者申请后三十日内，应当组织成立业主大会会议筹备组。

第九条 业主大会会议筹备组应当做好下列筹备工作：

- （一）确定业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；
- （二）草拟业主大会议事规则和管理规约；
- （三）确认并公示业主名单、业主人数、所拥有的专有部分面积以及投票权数；
- （四）依法拟定业主大会会议表决规则；
- （五）制定业主委员会成员候选人产生办法，确定候选人名单；
- （六）召开业主大会会议的其他准备工作。

前款第一项至第四项的内容应当在业主大会会议召开十五日前在物业管理区域内公告。

第十条 业主大会会议按照业主大会议事规则的规定召开，每年不少于一次。

第十一条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式。

采用集体讨论形式的，应当于会议召开十五日前通知全体业主，同时告知物业所在的嘎查村民委员会、社区居民委员会。

采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送交每一位业主；无法送达的，在物业管理区域内公告。需投票表决的，表决意见应当由业主本人或者委托代理人签名。业主在规定的期限内未投票的，视为弃权。

第十二条 对已成立业主大会但因客观原因无法召开会议的，可以以幢、单元为单位推选业主代表召开业主代表大会，业主代表推选办法在业主大会议事规则中规定。

业主代表大会的决定对全体业主具有约束力。

第十三条 业主委员会讨论、决定物业管理事项，应当召开委员会会议，并于会议召开七日前在物业管理区域内以书面形式公告会议研究事项。

业主委员会决定事项，需经全体成员过半数同意。

第十四条 业主委员会在物业管理区域内应当及时公布下列情况和资料：

- （一）业主委员会名称和成员名单；
- （二）管理规约、业主大会议事规则；
- （三）业主大会、业主代表大会和业主委员会的决定；
- （四）物业服务合同；
- （五）物业共有部分的使用和经营收益的收支情况；
- （六）业主大会、业主代表大会和业主委员会工作经费的收支情况；
- （七）其他应当向业主公布的情况和资料。

第十五条 业主大会、业主代表大会和业主委员会作出的决定有下列情形之一的，旗县级人民政府物业行政主管部门应当责令限期改正或者予以撤销，并通告全体业主：

- （一）侵害业主合法权益的；
- （二）危害社区安定、损害社会公共利益的；
- （三）违反法律、法规 and 政策的。

第十六条 新建物业在交付物业服务企业进行物业管理时，应当符合下列条件：

（一）所有建设项目按照批准的规划和有关专业管理设计要求全部建成，经竣工验收合格；

（二）供水、供电、供热、供气、排水、电梯、消防等设施设备和道路、绿化、物业管理用房等公共配套设施按照规划设计要求建成，并且达到有关建设标准，具备使用条件，其中绿化可以在物业验收合格后的第一个绿化季节内完成；

（三）施工机具、临时设施、建筑垃圾、剩余构件等全部清运完毕；

（四）具备物业管理的其他条件。

第十七条 从事物业服务活动的企业应当依法向市场监督管理部门办理设立登记手续，领取企业法人营业执照。

物业服务企业应当自领取企业法人营业执照之日起三十日内，到物业项目所在地旗县级物业行政主管部门备案。

第十八条 市人民政府物业行政主管部门应当指导、监督建设

单位或者产权单位利用市公共资源交易平台，通过招投标的方式选聘物业服务企业；投标人少于三个或者建设规模小于2万平方米的，经物业项目所在地旗县级人民政府物业行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

市人民政府物业行政主管部门应当建立物业管理评标专家库，并定期组织培训和考核，施行动态管理制度。

业主委员会在自行选聘物业服务企业时，提倡利用市公共资源交易平台，通过招投标的方式选聘。

第十九条 对物业服务企业实行物业接管保证金制度。中标的物业服务企业在市公共资源交易中心领取中标通知书前与接管物业项目在物业服务合同备案时，均应当到项目所在地旗县级人民政府物业行政主管部门足额交纳接管保证金，用于物业服务企业擅自终止物业服务合同后维持正常的物业管理秩序的费用。具体标准如下：

（一）住宅物业：建筑面积不足5万平方米的交纳1至5万元；建筑面积5万平方米以上不足30万平方米的交纳5至10万元；建筑面积30万平方米以上的交纳20万元。

（二）非住宅物业：建筑面积不足3万平方米的交纳5至8万元；建筑面积3万平方米以上不足5万平方米的交纳10万元；建筑面积5万平方米以上的交纳20万元。

第二十条 物业接管保证金在物业服务企业依法退出物业项目，并与建设单位、产权单位或者业主委员会办理完毕物业交接手续后按照保证金的使用管理办法的有关规定予以返还。

保证金的使用管理办法，由市人民政府制定。

第二十一条 物业服务企业在与建设单位承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，确认物业符合本条例第十六条规定的交付条件，由双方签字确认，并办理交接手续。发现问题应当书面告知建设单位。

物业服务企业不得承接未经查验或者不符合交付条件的物业。建设单位要求物业服务企业承接未经查验或者不符合交付条件的物业的，物业服务费由建设单位承担。

分期开发建设的物业可以根据开发建设的进度，对符合交付条件的物业分期查验承接。建设单位与物业服务企业应当在承接首期物业时，办理物业整体交接手续。

第二十二条 建设单位应当在与物业服务企业办理承接物业管理手续二十日前，向物业服务企业移交下列事项，并接受旗县级人民政府物业行政主管部门的监督：

（一）项目竣工总平面图；

（二）单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料以及设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）物业服务用房。

第二十三条 建设单位应当按照规划无偿配置物业服务用房。物业服务用房包括物业服务企业办公用房和业主委员会办公用房。物业服务用房面积不得低于建设工程规划许可证载明的建筑工程总

面积的千分之三，并不得低于一百平方米，其中业主委员会办公用房面积不得低于三十平方米。

住宅物业的物业服务用房应当为独立使用的地上房屋，具备供水、供电、供热、采光等基本使用功能，不得妨碍相邻居民的正常生活。

第二十四条 规划行政主管部门在核发建设工程规划许可证时，应当对规划图纸中标注的物业服务用房的位置和面积进行审核。

建设行政主管部门在核发建设工程施工许可证时，应当对规划图纸中标注的物业服务用房的位置和面积进行审核。

房地产行政主管部门在办理商品房预售许可证或者商品房现售备案时，应当对物业服务用房进行核查。

在物业项目交付时，房地产行政主管部门应当对物业服务用房配置情况进行现场核实。办理所有权初始登记，应当在房地产登记簿中注明物业服务用房的字样。

第二十五条 物业服务用房属于全体业主所有，任何单位和个人不得擅自变更用途；不得分割、转让、抵押和出租。

第二十六条 物业服务企业应当将下列信息在物业管理区域内显著位置公示：

- （一）物业项目负责人的基本情况、物业投诉电话、监督电话；
- （二）物业服务合同约定的服务内容、服务标准、收费项目、收费标准和收费方式；
- （三）物业服务企业的权利和义务；

(四) 电梯、消防、监控等专项设施设备的日常维修保养单位的名称、资质、联系方式和应急处置方案;

(五) 业主交纳物业服务费用、公共水电分摊费用情况, 专项维修资金使用情况、物业共用部位、共用设施设备经营所得收益;

(六) 房屋装饰装修以及使用过程中的结构变动等安全事项;

(七) 其他应当公示的内容。

业主对公示内容有异议的, 物业服务企业应当予以答复。

第二十七条 物业服务合同期限届满九十日前, 业主委员会应当作出续聘或者另聘物业服务企业的决定, 并将决定书面告知物业服务企业。

决定续聘并且物业服务企业接受的, 在物业服务合同届满前与物业服务企业重新签订物业服务合同; 物业服务企业决定不再提供物业服务的, 应当在物业服务合同期限届满九十日前书面告知业主委员会, 并在物业服务合同终止后三十日内向业主委员会或者新选聘的物业服务企业移交本条例第二十二条规定的有关资料和物业服务用房及有关财物。因特殊原因无法向业主委员会移交或者无业主委员会的, 应当向苏木乡镇人民政府、街道办事处以及所属嘎查村民委员会、社区居民委员会移交。

第二十八条 新选聘的物业服务企业承接物业时, 业主委员会应当向物业服务企业移交有关资料、物业服务用房和有关财物。

原物业服务企业不得以业主欠交物业服务费、对业主共同决定有异议等为由拒绝办理交接。原物业服务企业在办理交接至撤出物

业管理区域期间内，应当维持正常的物业管理秩序。

原物业服务企业拒不撤出物业管理区域的，业主委员会应当与原物业服务企业协商解决；协商不成的，可以依法提起诉讼。

第二十九条 业主委员会或者物业服务企业提前解除物业服务合同的，应当提前九十日与对方协商。协商不成的，按照物业服务合同约定的方式解决。在争议解决期间任何一方不得中止履行合同约定的义务。

第三十条 物业服务企业有下列失信行为之一的，应当按照有关规定录入物业服务企业信用档案，纳入企业信用信息公示系统：

（一）在物业项目招投标活动中提供虚假信息，骗取中标的；

（二）物业服务合同依法解除或者终止后拒不撤出物业服务区域，撤出时未按照规定办理交接手续，或者未按照规定移交资料，造成物业服务混乱的；

（三）未按照规定和合同约定履行房屋安全监管义务，导致物业服务区域内发生重大房屋安全事故的；

（四）泄露业主信息的；

（五）对业主、业主委员会委员进行恐吓、威胁或者打击报复的；

（六）其他违反法律、法规规定的情形。

第三十一条 新建物业应当在符合本条例第十六条的规定条件后，方可向业主收取物业服务费。

业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。物业服

务企业按照合同约定以及相关规规定提供服务的，业主不得以物业闲置、房屋质量和未享受物业服务或者无需接受相关物业服务为由拒绝交纳。

业主逾期未交纳物业服务费的，物业服务企业可以催交；仍不交纳的，物业服务企业可以提起诉讼。经判决后仍不履行的，按照个人信用信息管理有关规定录入个人信用档案。

第三十二条 物业管理区域内禁止下列行为：

（一）损坏房屋承重结构、主体结构和房屋外貌，超荷载存放物品；

（二）将无防水要求的房屋或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的厨房、卧室、起居室和书房的上方；

（三）违章搭建建筑物、构筑物，挖掘地下空间；

（四）擅自改变房屋使用性质等影响居民生活的行为；

（五）改变按照规划建设的公共建筑和共用设施设备的用途；

（六）擅自占用、挖掘物业服务区域内的道路、场地，在规定区域外停放车辆；

（七）占用、损坏或者擅自移动物业共用部位、共用设施设备；

（八）私设地桩、地锁占用公共草坪、公共道路；

（九）擅自设置摊点和集贸市场；

（十）随意倾倒垃圾、杂物，侵占和毁坏绿地；

（十一）擅自在建筑物屋顶、外墙面上安装、悬挂、张贴物品或者涂写、刻画；

(十二) 在楼道等业主共有部位堆放物品;

(十三) 违反规定饲养动物;

(十四) 违反有关规定存放易燃、易爆、剧毒物品, 排放有毒有害气体和废弃物, 发出超过规定标准的噪音;

(十五) 利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动;

(十六) 乱拉乱改电线, 拆改智能化设施设备;

(十七) 将阀门、检查口以及主管道等封闭、遮挡;

(十八) 法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

物业服务企业、业主、物业使用人发现有前款所列行为之一的, 应当及时劝阻、制止; 劝阻、制止无效的, 及时报告市、旗县级人民政府公安、城市管理综合执法部门, 由其及时依法处理; 业主、物业使用人对侵害自身合法权益的行为, 可以依法向人民法院提起诉讼; 业主委员会对侵害业主共同利益的行为, 可以依法向人民法院提起诉讼。

第三十三条 为了规范业主的装修行为, 保障物业以及电梯等设施设备无安全隐患, 物业服务企业按照合同约定, 可以向业主收取装修拆改保证金和设施设备安全保证金, 不得超过 3000 元/户。装修完毕后, 根据验收情况物业服务企业应当将上述保证金及时退还, 不得用于抵扣物业费等其他费用。

第三十四条 供水、供电、供热、供气、排水等经营单位, 应当按以下规定负责物业管理区域内相关设施设备的维修、养护和更

新，并承担所产生的费用，业主自行增加的设施设备除外：

（一）业主终端计量水表及以外的供水设施设备；

（二）业主终端计量电表及以外的供电设施设备（集中设表的，为用户户外的供电设施设备）；

（三）业主户外分户阀及以外的供热设施设备；

（四）业主燃气用具、连接燃气用具胶管以外的燃气设施设备；

（五）单元门外排水井及小区以外的排水设施设备。

前款规定的单位因维修、养护和更新等需要，临时占用、挖掘道路、场地的，应当及时恢复原状。

第三十五条 旗县级人民政府应当根据市人民政府确定的老旧小区改造计划，制定实施方案，并组织实施。

市、旗县级人民政府财政部门应当在年度预算中安排老旧小区专项改造资金，专款专用。

第三十六条 老旧小区改造完成后，按照本条例的相关规定，筹备召开业主大会，推行物业管理。

第三十七条 单体楼或者未列入改造计划以及未推行物业管理的老旧小区，由嘎查村民委员会、社区居民委员会组织实施物业管理，也可以由物业服务企业在承接非住宅物业项目或者新建住宅物业项目时同时接管。

第三十八条 未列入改造计划以及未推行物业管理的老旧小区，共用设施设备的维修维护费用，由业主共同承担。

第三十九条 按照属地管理的原则，旗县级人民政府物业行政

主管部门应当及时处理业主、业主委员会、物业使用人和物业服务企业等当事人在物业管理活动中的投诉。

旗县级人民政府物业行政主管部门受理投诉后，应当及时进行调查处理，并自受理投诉之日起十五日内答复投诉人。

第四十条 违反本条例的相关行为，法律、行政法规和自治区地方性法规已经作出具体处罚规定的，从其规定。

第四十一条 违反本条例第十八条规定，建设单位或者产权单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，由市、旗县级人民政府城市管理综合执法部门给予警告，责令限期改正，并处5万元以上10万元以下罚款。

第四十二条 违反本条例第二十二条、第二十八条规定，建设单位、物业服务企业不移交有关资料、物业服务用房和有关财物的，由市、旗县级人民政府城市管理综合执法部门责令限期改正；逾期不改正的，处5万元以上10万元以下罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十三条 违反本条例第二十三条规定，建设单位不按照规定配置物业服务用房、业主委员会办公用房的，由市、旗县级人民政府城市管理综合执法部门责令限期改正，给予警告，没收违法所得，并处10万元以上50万元以下罚款。

第四十四条 违反本条例第二十五条规定，由市、旗县级人民政府城市管理综合执法部门责令限期改正，给予警告，并处3万元

以上10万元以下罚款。

第四十五条 违反本条例第三十二条第八、九、十、十一、十二项规定的，由市、旗县级人民政府城市管理综合执法部门给予警告，责令限期改正；逾期未改正的，可以处1000元以上1万元以下的罚款；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十六条 市、旗县级人民政府物业行政主管部门或者其他有关行政管理部门及其工作人员违反本条例的规定，有下列行为之一的，由有关部门对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处的；
- （二）不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处的；
- （三）未按照规定受理物业服务投诉，造成严重后果的；
- （四）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第四十七条 本条例下列用语的含义是：

- （一）物业是指房屋以及与之配套的设施设备和相关场地等；
- （二）物业管理是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋以及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和公共秩序的活动；
- （三）物业使用人是指物业的承租人和实际使用物业的其他人；

（四）共用部位是指业主共同使用的楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、门厅、传达室、内天井以及房屋承重结构、外墙面、走廊墙等部位；

（五）共用设施设备是指业主共同使用的上下水管道、落水管、照明灯具、垃圾通道、天线、水箱、水泵、电梯、避雷装置、消防设施以及道路、窨井、化粪池、垃圾废物储存设施、绿化地等；

（六）专有部分面积是指房屋所有权证记载的建筑面积；尚未进行登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算。建筑物总面积是指专有部分面积之和。

第四十八条 本条例自 2019 年 3 月 1 日起施行。