

山西省人民代表大会常务委员会 关于批准《忻州市住宅物业管理条例》的决定

(2019年9月27日山西省第十三届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过)

山西省人民代表大会常务委员会第十三次会议审议了忻州市第四届人民代表大会常务委员会第二十二次会议于2019年7月22日通过的《忻州市住宅物业管理条例》，决定予以批准。

忻州市第四届人民代表大会常务委员会 公 告

第 3 号

《忻州市住宅物业管理条例》经忻州市第四届人民代表大会常务委员会第二十二次会议于2019年7月22日审议通过，山西省第十三届人民代表大会常务委员会第十三次会议于2019年9月27日批准，现予公布，自2019年12月1日起施行。

忻州市人民代表大会常务委员会

2019年10月15日

忻州市住宅物业管理条例

(2019年7月22日忻州市第四届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过
2019年9月27日山西省第十三届人民代表大会常务委员会第十三次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了规范住宅物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民

群众生活与工作环境，根据国务院《物业管理条例》、《山西省物业管理条例》和其他有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内的住宅物业管理

和监督活动,适用本条例。

本条例所称住宅物业管理(以下简称物业管理),是指住宅区内的业主,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秩序的活动。

第三条 物业管理应当遵循业主自治和政府依法监管相结合的原则。

第四条 市、县(市、区)人民政府应当将物业管理纳入现代服务业发展规划、社区建设和社区治理体系,建立和完善社会化、市场化、专业化的物业管理机制,鼓励采用新技术、新方法提高物业管理和服务水平。

第五条 市、县(市、区)房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理的监督管理工作。

其他相关行政管理部门按照各自职责,依法做好物业管理的监督管理工作。

第六条 乡(镇)人民政府、街道办事处负责指导和协助本辖区业主大会的成立和业主委员会的选举,调解处理物业管理纠纷。

居(村)民委员会应当协助乡(镇)人民政府、街道办事处开展物业管理相关工作。

业主大会及其业主委员会应当依法履行自治管理职责,接受居(村)民委员会的指导。

第七条 房地产行政主管部门应当会同有关部门建立守信联合激励和失信联合惩戒机制,加强行业诚信管理。

第八条 物业服务行业协会应当加强行业自律管理,规范从业行为,促进诚信经营,协助调解处理物业管理纠纷。

第二章 业主、业主大会和业主委员会

第九条 业主应当按照法律、法规、管理规约和业主大会议事规则等,实名参加业主自治

活动,行使权利、履行义务。

第十条 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。业主委员会由业主大会选举产生,对其负责,受其监督。

一个物业管理区域内业主人数较少且全体业主一致同意不成立业主大会的,由业主共同履行业主大会、业主委员会的职责。

第十一条 业主大会、业主委员会的决定,对业主具有约束力。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。

第十二条 具备首次业主大会会议召开条件的,乡(镇)人民政府或者街道办事处应当自收到报告之日起三十日内,指导成立首次业主大会会议筹备组。筹备组中业主代表所占比例不得低于筹备组总人数的百分之五十。

首次业主大会会议,应当表决通过管理规约、业主大会议事规则,并选举产生业主委员会。

第十三条 新建住宅小区首次业主大会会议的筹备经费由建设单位承担。

建设单位应当在筹备组成立之日起五日内,将筹备经费存入乡(镇)人民政府、街道办事处指定的银行账户。筹备经费应当专款专用。

筹备组应当制定筹备经费开支预算方案报乡(镇)人民政府、街道办事处批准。

筹备组应当在首次业主大会会议上向全体业主公布筹备经费的使用情况。

第十四条 业主委员会由业主大会选举产生,履行法定职责和业主大会赋予的其他职责。

第十五条 业主委员会成员应当符合下列条件:

- (一)为本物业管理区域的业主;
- (二)具有完全民事行为能力;
- (三)遵守业主大会的决定、管理规约、议事规则,履行业主义务;

(四)热心公益事业,责任心强,并有一定的组织协调能力和必要的工作时间。

第十六条 业主委员会应当向全体业主公布下列事项:

- (一)管理规约、业主大会议事规则;
- (二)业主大会和业主委员会的决定;
- (三)物业服务合同;
- (四)物业专项维修资金的筹集、使用情况;
- (五)物业共用部位、共用设施设备的使用和收益情况;
- (六)业主大会和业主委员会工作经费的收支情况;
- (七)其他应当向业主公开的事项。

前款第四项至第六项规定的内容,应当每年至少公布一次。

第十七条 业主委员会不得有下列行为:

- (一)侵占、挪用业主共有财物;
- (二)利用职务之便,非法索取或者收受物业服务企业、有利害关系的业主的财物、报酬,或者谋取可能妨碍公正履行职务的其他利益;
- (三)向物业服务企业销售商品、承揽业务;
- (四)向他人出售或者提供业主资料用于与物业管理无关的活动;
- (五)违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权,擅自使用业主大会或者业主委员会印章;
- (六)法律、法规禁止的其他行为。

第三章 前期物业管理

第十八条 建设单位应当在取得房屋预售或者现售许可前,通过招标投标的方式选聘前期物业服务企业,并签订前期物业服务合同。

前期物业服务合同应当包括物业服务内容、服务质量、收费项目、收费标准、收费方式、收费起始时间、合同终止情形、违约责任以及物业承接查验等内容。

第十九条 建设单位在申请办理商品房预售许可或者商品房现售许可前,应当将前期物业服务合同、临时管理规约、住宅小区配套建筑和共用设施设备的清单及其产权归属等资料报房地产行政主管部门备案,并在商品房销售时将上述资料作为商品房买卖合同约定的内容。

第二十条 建设单位应当在物业管理区域内,配置房屋建筑总面积千分之三到千分之五的地上物业用房(包括业主委员会工作用房),满足物业管理的使用。

第四章 物业管理服务

第二十一条 业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。

第二十二条 业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费。

业主未按照约定交纳物业服务费的,物业服务企业可以督促其限期交纳;逾期不交纳的,物业服务企业可以依法申请仲裁或者提起诉讼。经仲裁裁决或者司法判决确认后仍不履行的,按照有关规定录入失信被执行人名单。

第二十三条 物业服务企业应当建立和完善物业管理应急预案,及时处理物业管理中的突发事件。

物业管理区域内有下列情形之一的,物业服务企业应当按照有关规定及时向街道办事处、乡(镇)人民政府或者相关部门报告:

- (一)发生火灾、水患、爆炸或者自然灾害;
- (二)发生传染病疫情或者群体性不明原因疾病;
- (三)建筑物及其附属设施设备发生安全隐患,严重危及业主或物业使用人以及建筑物安全;
- (四)发生群体性事件;
- (五)其他严重影响业主、物业使用人正常生活的隐患或者事件。

第二十四条 物业服务企业在物业管理活

动中应当履行下列义务:

(一)按照物业服务合同内容,提供质价相符的服务;

(二)主动接受主管部门及乡(镇)人民政府、街道办事处、居(村)民委员会的监督和管理;

(三)接受业主的监督,及时处理业主的投诉,反馈处理情况,并建立投诉化解工作台账;

(四)加强电梯、消防设施等涉及人身安全以及其他有特定要求设施设备的管理,并委托专业机构进行及时维修保养,协助相关部门做好管理服务区域的安全防范等工作;

(五)按照规定及时公开涉及物业管理服务的相关信息并及时更新;

(六)对物业管理区域内的违法、违规或者可能侵害业主权益的行为及时劝阻、制止,对拒不听劝阻的,及时向属地相关部门报告;

(七)法律、法规规定和物业服务合同约定的其他义务。

第二十五条 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)物业服务企业项目负责人的基本情况、联系方式、物业服务投诉电话;

(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、收费方式等;

(三)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等;

(四)物业共用部位和共用设施设备经营所得收益和使用情况;

(五)其他应当公示的信息。

业主对公示内容有异议的,物业服务企业应当予以答复,并根据业主要求提供合同、财务、票据等资料。

第二十六条 物业服务企业不得有下列行为:

(一)将物业管理区域内的全部物业服务项

目一并委托给他人;

(二)以业主拖欠物业服务费、不配合管理等理由,减少服务内容,降低服务质量,中断或者以限时限量等方式变相中断供水、供电、供气、供热;

(三)擅自将物业管理区域内按照规划建设的绿地、道路等公用设施及公共场地改建为停车场地;

(四)强行向业主、物业使用人指定特定服务企业或者推销商品;

(五)物业服务合同终止后,拒不移交相关资料和资产;

(六)物业服务企业未按照服务合同约定,擅自停止物业服务;

(七)违反法律、法规规定以及其他损害业主合法权益的行为。

第五章 物业的使用和维护

第二十七条 业主、物业使用人和物业服务企业,使用物业应当遵守有关法律、法规、规章、管理规约(临时管理规约)的规定。

第二十八条 物业管理区域内禁止下列行为:

(一)擅自停用电梯、消防设施设备、健身器材等公用设施;

(二)妨碍公共通道、安全出口、消防通道畅通;

(三)搭建灵棚、停放棺材等;

(四)堆放、晾晒收割的庄稼等;

(五)法律、法规、规章和管理规约禁止的其他行为。

有前款所列行为之一的,物业服务企业应当及时进行劝阻、制止,并向业主委员会和相关部门报告。业主委员会、物业服务企业有权要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、恢复原状、赔偿损失;业主、物业使用人有权向相关部门投诉和举报,对侵害自身合法权益的行为和侵害业主共同利益的行为,可以依法向人民法

院提起诉讼。

第二十九条 利用物业管理区域内共用部位、共用设施设备及场地发布广告、出租车位等经营性活动的收益,归全体业主所有。

经营性活动的收益可用于业主委员会工作经费、共用设施设备的维修等,也可以按照业主大会的决定使用,收支情况应当公示。

第三十条 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于全体业主共有,其设置、分配、管理、收费等事项由业主大会决定。

第三十一条 物业服务企业应当加强车辆管理。

业主应当按规定停放车辆,不得在小区内随意乱停乱放,不得妨碍他人出行,不得堵塞消防通道。

第三十二条 住宅专项维修资金由市、县(市、区)房地产行政主管部门确定的住宅专项维修资金管理机构管理。住宅维修资金的使用按照有关规定执行。

第六章 法律责任

第三十三条 违反本条例规定,法律、法规已有法律责任规定的,从其规定。

第三十四条 违反本条例的规定,物业服务企业将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人的,由房地产行政主管部门责令限期改正,并处委托合同价款百分之五十的罚款。委托所得收益,用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护,剩余部分按照业主大会的决定使用;给业主造成损失

的,依法承担赔偿责任。

第三十五条 违反本条例的规定,物业服务企业擅自将管理区域内按照规划建设的绿地、道路等公用设施及公共场地改建为停车场的,由房地产行政主管部门责令限期改正,给予警告,并处五万元以上二十万元以下的罚款;所得收益,用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护,剩余部分按照业主大会的决定使用。

第三十六条 违反本条例的规定,物业服务企业物业服务合同终止后,拒不移交相关资料和资产的,由房地产行政主管部门责令限期改正;逾期仍不移交有关资料的,对物业服务企业予以通报,处二万元以上十万元以下的罚款。

第七章 附 则

第三十七条 本条例所称共用部位除《山西省物业管理条例》第六十三条规定外,还包括公共阳台、安全出口、消防通道等。

本条例所称共用设施设备除《山西省物业管理条例》第六十三条规定外,还包括化粪池、污水井、雨水井、垃圾中转站、信报箱、消防设施、监控设施、避雷设施、公用天线等。

第三十八条 业主自行管理物业、委托其他管理人管理物业和既有住宅区实施物业管理的,依照本条例执行。

第三十九条 忻州市人民政府可以依据本条例制定实施细则。

第四十条 本条例自2019年12月1日起施行。