

前郭尔罗斯蒙古族自治县物业管理条例

(2016年11月23日前郭尔罗斯蒙古族自治县第十八届人民代表大会第一次会议通过,2017年3月24日吉林省第十二届人民代表大会常务委员会第三十三次会议批准,2017年3月27日公布,自2017年4月1日起施行)

第一条 为了规范物业管理活动,维护业主、物业服务企业和其他管理人的合法权益,根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等有关法律、法规,结合前郭尔罗斯蒙古族自治县(以下简称自治县)实际,制定本条例。

第二条 自治县行政区域内物业管理适用本条例。

新建成的居住小区应当实行物业管理,原有的居住小区、非住宅房屋应当逐步实行物业管理。

第三条 自治县物业管理主管部门负责物业管理活动的监督管理。住建、规划、公安、工商、价格、环保等相关部门,在各自的职责范围内,依法做好与物业管理相关的工作。

乡镇人民政府依照法律规定,协助自治县物业管理主管部门做好物业管理工作。

第四条 首次召开业主大会及选举产生业主委员会,由自治

县物业管理主管部门、所在地乡镇人民政府监督指导，社区居民委员会负责组织、指导。

新建物业项目符合召开首次业主大会条件时，建设单位应当向乡镇人民政府书面报告，并提供筹备首次业主大会会议所需的文件资料。

业主委员会自选举产生之日起 30 日内，向自治县物业管理主管部门和乡镇人民政府备案。

业主委员会的改选、换届，按照有关法律法规执行。

第五条 业主大会及其业主委员会工作经费和业主委员会成员的津贴，从物业共有部分经营所得收益中列支，不足部分由业主分摊。

业主委员会工作经费和业主委员会成员津贴标准，由业主大会根据实际情况确定。

业主大会及其业主委员会工作经费和业主委员会成员津贴的收支情况，应当定期在物业管理区域内公告，接受业主监督。

第六条 自治县物业管理主管部门会同乡镇人民政府和社区居民委员会对业主委员会的工作进行指导和监督，依法规范其运行。

自治县人民政府每年安排一定资金，用于扶持业主大会及其业主委员会工作开展。

第七条 实行物业管理联席会议制度。物业管理联席会议由自治县物业管理主管部门和乡镇人民政府负责召集，公安派出

所、社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业和相关部门等方面的代表参加，共同协调解决物业管理中遇到的问题。

第八条 建设单位按有关规定选聘前期物业服务企业的，应当在自治县物业管理、价格主管部门监督下签订前期物业服务合同，并在合同签订之日起 30 日内，报自治县物业管理主管部门备案。

建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容。业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效时，前期物业服务合同终止。

第九条 住宅小区竣工后，经综合验收合格，在物业交付使用前，物业服务企业或者其他管理人应当进行物业查验。查验接收时，由建设单位通知自治县物业管理主管部门参加，履行监管职责。

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，并在物业管理区域内公布保修联系电话和地址。物业服务企业应当协助业主或者业主委员会联系建设单位，落实保修责任。

第十条 规划、设计新建住宅物业时，应当按照规定设置物业管理用房及其他配套的共用服务设施、设备，明确物业管理用房的具体位置、面积。物业管理用房的面积，按物业管理区域建筑总面积的 4‰比例预留，不足 100 m²的按 100 m²预留。

物业管理用房应当是可以独立使用的房屋（不含地下室）。

物业管理用房产权为全体业主共有，经业主大会同意，由物业服务企业和业主委员会共同使用，其中业主委员会的办公用房，不得低于 20 m²。

自治县房地产主管部门在核发房屋预、销售许可证和办理房屋所有权初始登记时，应当对物业管理用房的位置、面积等同时进行登记。

第十一条 物业服务企业应当具有独立的法人资格。外埠物业服务企业在自治县从事物业服务活动的，应当到自治县物业管理主管部门和社区居民委员会备案，企业名称、法定代表人等事项发生变更时，应当在 30 日内重新备案。

第十二条 自治县物业管理主管部门应当加强对物业服务企业的监督检查，发现违法情形及时予以依法处理。

实行物业服务企业信用档案制度。自治县物业管理主管部门定期对物业服务企业的服务质量进行考核评定，评定结果通过媒体对外公布。

自治县物业管理主管部门应当对物业服务企业和业主委员会成员开展法律和物业管理知识的培训。

建立投诉受理制度。自治县物业管理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。

第十三条 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放机动车的车位，属于业主共有，管理及收费事项由业主大会决定。

利用物业管理区域内共用部位、共用设施设备进行经营(含承接广告等一切有偿业务)，取得的收益归全体业主所有，分配方式由业主大会决定。

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。车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。

第十四条 自治县人民政府对配套设施不齐全的老旧小区和单体楼、弃管楼，逐步进行规范性改造，并就近整合，纳入专业化物业管理。

第十五条 业主委员会与物业服务企业或其他管理人，通过签订物业服务合同，约定服务内容、收费标准等事项。

保障性住房、房改房物业服务收费以及住房前期物业服务收费，实行政府指导价；其他房屋物业服务收费实行市场调节价。物业服务收费实行市场调节价的，由业主与物业服务企业或者其他管理人在物业服务合同中约定价格。

物业服务企业未履行物业服务合同的约定，经催告后拒不履行合同约定的，业主委员会有权与其解除合同。导致业主人身、财产安全受到损害的，依法承担相应的法律责任。

业主委员会和物业服务企业发生合同纠纷时，双方可以协商解决，协商不成的，可以依法申请仲裁或向人民法院提起诉讼。仲裁或诉讼期间，物业服务企业不得终止物业服务，业主不得拒交物业服务费。

第十六条 物业服务企业因故选择退出物业服务时,应当在退出前 30 日内用公告方式书面告知业主。

物业服务合同终止时,物业服务企业应当在自治县物业管理主管部门监督下将物业管理用房和有关资料交还给业主委员会,未成立业主委员会的,交由所属社区居民委员会代管。

合同期满,物业服务企业终止服务合同的,在业主大会确定新的管理方式前,由所属社区居民委员会组织业主自治;也可以在多数业主同意的前提下,临时委托物业服务企业或者其他管理人实施物业管理,费用由受益人承担。

第十七条 自治县价格主管部门应当会同自治县物业管理主管部门,加强对物业服务收费的监督。

业主应当根据物业服务合同的约定及时足额交纳物业服务费。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的,从其约定,业主负连带交纳责任。

业主未依照物业服务合同约定交纳物业服务费的,物业服务企业有权依法催缴,要求其限期交纳,业主委员会应当协助催缴。经书面催缴,业主无正当理由拒绝交纳物业服务费的,物业服务企业可以依法提起诉讼。

第十八条 物业管理区域内已经竣工但尚未出售或尚未交给物业买受人的物业,物业服务费由建设单位交纳;物业产权发生转移的,由原业主结清物业服务费。

业主办理入住手续后未入住或未使用的物业,物业服务费由

业主按规定标准的 70% 交纳。

第十九条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照国家有关规定交纳专项维修资金。

物业专项维修资金的缴存、使用、管理由自治县物业管理主管部门负责，任何单位或个人不得私自向业主收取。

购买新建住宅物业的，产权人应当交纳首期物业专项维修资金，否则建设单位不得将房屋交付使用。

产权人办理所有权登记时，须出具“吉林省住宅专项维修资金专用票据”，否则不予办理产权登记。

第二十条 物业专项维修资金的使用，由业主大会或业主委员会向自治县物业管理主管部门提出申请；未成立业主大会、业主委员会或业主大会、业主委员会不提出申请的，由所在乡镇人民政府指定社区居民委员会代为申请。对符合维修资金使用条件并履行规定手续及程序的，管理部门应当自受理申请之日起 7 个工作日内将维修资金总额的 60% 划拨到施工单位，其余部分待工程竣工验收合格后划拨。

工程施工的组织、监督和竣工验收，由业主大会或业主委员会组织相关业主实施，也可委托物业服务企业组织相关业主实施；未成立业主大会、业主委员会的，经业主同意后，可由乡镇人民政府组织相关业主实施。

物业专项维修资金管理部门，应当加强物业专项维修资金使

用方案的审查监管。自治县审计部门，对物业专项维修资金使用情况，应当进行年度审计。物业专项维修资金使用产生争议，由物业管理联席会议作出决议草案，报自治县人民政府批准执行。

第二十一条 当物业共用部位、共用设施设备发生下列危及业主生命财产安全和严重影响业主正常生活的情形时，可以启动物业专项维修资金应急使用程序：

（一）屋顶因不可抗力发生突发性渗漏，影响业主正常使用和居住的；

（二）楼体外立面及玻璃幕墙有脱落危险，危及业主生命财产安全的；

（三）电梯出现突发性故障、危及人身安全的，主要包括电梯主板、模块，轿门安全装置（光幕、安全触板等），制动器、限速器、变频器、安全钳故障，曳引轮绳磨损断丝断股，磁钢失磁、报警装置及三方通话失效等，经特种设备管理部门认定需要立即进行维修、更新和改造的；

（四）下水主管道严重堵塞、破裂，影响业主正常生活的；

（五）公共阳台、晒台、平台、楼梯等各种扶手栏杆松动、损坏的；

（六）安全监控设施出现故障，不能运行，经相关专业技术部门鉴定需要立即修复的；

（七）按照有关法律、法规、规章及强制性技术标准规定，需对物业共用部位、共用设施设备及时进行维修、更新、改造的。

第二十二条 物业专项维修资金应急使用按以下程序进行：

（一）报告。实施物业管理的，由物业服务企业或业主委员会立即将情况书面报告物业所在地乡镇人民政府；未实施物业管理的，由业主委员会或业主立即将情况书面报告物业所在地乡镇人民政府。

（二）认定。物业所在地乡镇人民政府收到报告后，应第一时间到达现场，将有关情况以书面形式通知相关部门到实地查勘认定，并出具证明。

（三）申请。业主委员会或乡镇人民政府持相关部门出具的证明和申请材料，向维修资金管理部门申请使用应急维修资金。申请人对申报材料的真实性和合法性负责。

（四）资金拨付。申请材料齐全符合要求的，维修资金管理部门应当在接到申请后的 2 个工作日内作出决定；情况特别紧急的，应当场作出决定。申请材料不齐全或者不符合要求的，应指导申请人抓紧补正相关材料。维修资金管理部门首次拨付应急使用资金一般不超过应急维修资金总额 60%。

（五）抢修。由申请人负责组织实施，也可由业主委员会委托本小区物业服务企业实施。

（六）验收。应急维修工程完工后，由申请人和物业服务企业及涉及范围内的业主代表负责验收。

（七）公示。申请人应在抢修工程完工后 15 日内，将应急维修资金使用有关情况在住宅小区内显著位置进行公示，公示期

为 7 日。

第二十三条 有下列行为之一的，由自治县物业管理主管部门责令限期改正，给予警告，并按照本条第二款的规定处以罚款；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：

（一）擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的；

（二）擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的；

（三）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。

个人有前款规定行为之一的，处 1000 元以上 1 万元以下的罚款；单位有前款规定行为之一的，处 5 万元以上 20 万元以下的罚款。

第二十四条 本条例自 2017 年 4 月 1 日起施行。