

沈阳市物业管理条例

2010年8月31日沈阳市第十四届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过
2010年9月29日辽宁省第十一届人民代表大会常务委员会第十九次会议批准

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》和国务院《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 本条例适用于本市行政区域内的物业服务及其监督管理活动。

第三条 市房产主管部门负责全市物业服务活动的监督管理工作。

区、县(市)房产主管部门负责辖区内物业服务活动的监督管理工作。

建设、规划、城建、财政、民政、公安、工商、物价、环保、城市管理行政执法等有关部门,按照各自职责负责物业管理区域内相关的监督管理工作。

第四条 街道办事处、乡镇人民政府协助房产主管部门对物业服务活动进行监督管理,指导辖区内业主大会设立和业主委员会换届等工作,监督业主大会和业主委员会依法履行职责,调解物业管理纠纷。

居民委员会和村民委员会应当依法履行职责,支持、指导业主委员会的日常工作。

第五条 市物业服务行业协会应当加强行业指导和行业自律,规范行业经营行为,提高物业服务企业服务质量和服务水平,促进行业健康发展。

第二章 业主、业主大会和业主委员会

第六条 业主在物业管理活动中,依法享有权利,履行义务。

业主可以依法设立业主大会,选举业主委员会。

只有一个业主或者业主人数较少,且经全体业主同意不设立业主大会的,由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第七条 尚未设立业主大会和选举产生业主委员会的物业管理区域,街道办事处、乡镇人民政府可以指定物业所在地的居民委员会或者村民委员会代行业主委员会职责,但须经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主书面同意。

第八条 业主委员会委员应当在具备下列条件的业主中选举产生:

(一)具有完全民事行为能力;

(二)遵纪守法,热心公益事业,责任心强,具有一定的公信力和组织能力;

(三)按时交纳物业服务费,模范履行业主义务;

(四)本人及其近亲属未在同一物业管理区域提供物业服务的企业或者下属单位任职;

(五)具备必要的工作时间。

第九条 物业管理区域内,已交付的专有部分面积超过建筑物总面积百分之五十时,建设单位应当向物业所在地的区、县(市)房产主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府报送下列筹备首次业主大会所需的文件资料:

- (一)物业管理区域划分意见书;
- (二)房屋及建筑物面积清册;
- (三)业主名册;
- (四)建筑规划总平面图;
- (五)交付使用公共设施的证明;
- (六)物业管理用房配置证明;
- (七)其他有关的文件资料。

第十条 物业管理区域具备设立业主大会条件的,业主可以向物业所在地的区、县(市)房产主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府提出设立业主大会的书面申请;业主未提出申请的,街道办事处、乡镇人民政府应当组织、指导设立业主大会筹备组。

筹备组由业主代表、街道办事处、乡镇人民政府代表、区、县(市)房产主管部门代表、居民委员会或者村民委员会、建设单位、前期物业服务企业和原房屋管理单位等组成。筹备组成员人数应为七人以上十五人以下单数,其中业主代表人数不低于筹备组总人数的三分之二,筹备组的组长由街道办事处、乡镇人民政府代表担任。筹备组中的业主代表,由街道办事处、乡镇人民政府组织业主推荐。筹备组成员名单确定后,应当以书面形式在物业管理区域内公告。

筹备组自业主委员会成立并依法备案起自行终止。

第十一条 业主委员会执行业主大会的决定

事项,履行下列职责:

- (一)召集业主大会会议,报告物业管理实施情况;
- (二)执行业主大会的决定和决议;
- (三)与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同;
- (四)及时了解业主、物业使用人的意见和建议,监督和协助物业服务企业履行物业服务合同;
- (五)监督管理规约的实施;
- (六)督促业主交纳物业服务费及其他相关费用;
- (七)组织和监督专项维修资金的筹集和使用;
- (八)调解业主之间因物业使用、维护和服务产生的纠纷;
- (九)业主大会赋予的其他职责。

第十二条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内,持下列文件向物业所在地的区、县(市)房产主管部门和街道办事处、乡镇人民政府办理备案手续:

- (一)业主大会设立和业主委员会选举的情况;
- (二)管理规约;
- (三)业主大会议事规则;
- (四)业主大会决定的其他重大事项。

经业主大会同意,居民委员会或者村民委员会代行业主委员会职责的,也应当办理备案手续。

业主委员会应当依法刻制和使用印章。

第十三条 业主委员会应当向业主公布下列情况和资料:

- (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)专项维修资金的筹集、使用情况;
- (五)物业共有部分的使用和收益情况;
- (六)占用业主共有的道路或者其他场地用于停车车位的处分情况;
- (七)业主大会和业主委员会工作经费的收支情况;
- (八)其他应当向业主公开的情况和资料。

第十四条 业主委员会任期届满前三个月,应当组织召开业主大会会议进行换届选举,并报告物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府。

业主委员会在规定时间内不组织换届选举的,物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府应当责令其限期组织换届选举;逾期仍不组织的,由街道办事处、乡镇人民政府组织、指导业主召开业主大会会议进行换届选举。

第十五条 业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规的,物业所在地的区、县(市)房产主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当责令其限期改正或者撤销其决定,并通告全体业主。区、县(市)房产主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府一方作出责令其限期改正或者撤销其决定前,应当征得另一方行政机关的同意。

第十六条 业主委员会委员资格终止,拒不移交所保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有财物的,其他业主委员会委员可以请求物业所在地的公安机关协助移交。

第三章 前期物业管理

第十七条 本条例所称前期物业管理,是指业主大会选聘物业服务企业之前,由建设单位选

聘物业服务企业实施的物业管理。

第十八条 建设单位应当以招投标的方式选聘物业服务企业。一个物业管理区域应当作为一个整体进行招投标。

多层住宅物业总建筑面积少于二万平方米、单栋高层住宅物业总建筑面积少于一万平方米、多层高层混合住宅物业总建筑面积少于二万平方米的新建物业项目或者投标人少于三人的,经区、县(市)房产主管部门批准,可以采用协议方式选聘物业服务企业。

第十九条 建设单位选聘物业服务企业从事前期物业管理的,应当在发布招标公告或者发出投标邀请书的十日前,向物业所在地的区、县(市)房产主管部门办理招标备案,并提供下列资料:

- (一)建设单位工商营业执照和资质证书;
- (二)物业管理区域划分意见书;
- (三)招标文件;
- (四)临时管理规约;
- (五)法律、法规规定的其他材料。

建设单位制定的临时管理规约,不得违反相关法律法规、侵害物业买受人的合法权益。

第二十条 新建住宅物业管理区域内的建设工程竣工验收交付使用,其供水、供气、供热、供电、排水、通信、有线电视、消防等设施,道路、绿化、物业管理用房、停车位,以及预留安装太阳能热水器等附属设施设备应当同时达到使用的标准,验收合格后方可交付使用。

第二十一条 新建住宅交付使用前,建设单位应当向区、县(市)房产主管部门办理新建住宅交付使用备案手续,并提供建设工程竣工验收文

件及配套设施设备符合交付使用条件的相关文件、资料。

第二十二条 物业服务企业在办理新建住宅承接验收手续时,应当查验物业共用部位、共用设施设备和物业管理用房。对于在承接验收中发现的问题,物业服务企业有权要求建设单位在一定期限内给予解决,并签订书面协议。

第二十三条 建设单位应当配合物业服务企业做好新建住宅承接验收工作,并移交下列资料:

(一)竣工总平面图,单体建筑、结构、设备竣工图,配套设施、地下管网工程竣工验收资料;

(二)设施设备安装、使用和维护保养等技术资料(含随机资料);

(三)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(四)建设单位与专业经营单位办理的设施设备产权移交资料;

(五)业主名册;

(六)物业管理区域内各类建筑物、构筑物、设施设备的清单;

(七)物业的使用、维护、管理所必需的其他资料。

物业服务企业应当在承接验收手续办理完毕后三日内,到物业所在地的区、县(市)房产主管部门备案。

第二十四条 建设单位交付住宅物业时,应当向房屋买受人提供住宅质量保证书、住宅使用说明书、前期物业服务合同等资料。

第二十五条 建设单位应当自市建设主管部门同意办理工程竣工验收备案之日起,按照国家规定的保修期限和保修范围,履行物业的保修责

任。

建设单位在物业保修期内拒不履行保修义务的,业主、业主委员会或者物业服务企业可以向市建设主管部门申请使用建设工程保修抵押金。

第二十六条 物业保修期满,市建设主管部门返还建设工程保修抵押金前,应当征求市房产主管部门和业主委员会的意见。

第四章 物业管理服务

第二十七条 物业服务企业应当在其资质等级范围内承接物业服务业务,配备相应的专业技术人员和管理人员。从事物业服务的人员应当取得相应的资格证书。

市房产主管部门负责三级物业服务企业资质证书的颁发和管理,对申请核定一级和二级资质的物业服务企业提出审查意见。

第二十八条 物业服务主要包括以下内容:

(一)提出物业共用部位、共用设施设备维修年度计划,经业主大会通过后组织实施;

(二)监督共用设施设备合理使用;

(三)物业管理区域内公共秩序的维护;

(四)日常清扫保洁,将装修及生活垃圾收集到城管部门指定的垃圾中转站;

(五)绿地及附属设施养护管理;

(六)物业管理区域内的公共区域的病媒生物防治;

(七)物业管理区域内机动车辆停放及交通秩序的维护;

(八)建立完整、准确、及时更新的业主和物业信息档案;

(九)业主与物业服务企业约定的其他事项。

第二十九条 物业服务企业享有下列权利:

- (一)根据业主大会决定对物业实施管理;
- (二)收取物业服务费;
- (三)委托专营企业承担专项物业服务;
- (四)建议业主委员会协调与业主的纠纷;
- (五)法律、法规规定的其他权利。

第三十条 物业服务企业应当履行下列义务:

- (一)依法制订物业服务制度和物业服务方案;
- (二)依照物业服务合同提供服务;
- (三)提出物业公共部位、公共设施设备维修年度计划,提交业主大会讨论,年度计划应当包括维修项目、费用预算、资金来源、列支范围等;
- (四)每半年向业主委员会报告工作,报送物业维修账目,接受业主、业主委员会的监督;
- (五)按照业主、业主委员会要求,列席业主大会、业主委员会会议,解答业主、业主委员会提出的咨询,听取意见和建议,改进和完善管理服务;
- (六)在物业服务合同终止后向业主委员会移交有关资料、资产;
- (七)按照有关规定做好房屋装饰装修管理工作;
- (八)劝阻违反管理规约及物业管理制度的行为;
- (九)协助有关部门做好安全防范工作;
- (十)法律、法规规定和物业服务合同约定的其他义务。

第三十一条 物业服务企业不得有下列行为:

- (一)减少专业人员数量、物业管理类型和面

积,达不到物业服务企业资质等级标准的;

- (二)违反有关规定,聘用未取得物业管理职业资格证书人员的;
- (三)将一个物业管理区域内的全部物业管理业务一并委托给他人的;
- (四)挪用住宅专项维修资金的;
- (五)擅自改变物业管理用房用途的;
- (六)擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和公共设施用途的;
- (七)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;
- (八)擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的;
- (九)物业服务合同终止时,不按规定移交物业管理用房和有关资料的;
- (十)与物业管理招标人或者其他物业管理投标人相互串通,以不正当手段谋取中标的;
- (十一)不履行物业服务合同;
- (十二)超越资质等级承接物业管理项目的;
- (十三)出租、出借、转让资质等级证书的;
- (十四)法律、法规禁止的其他行为。

第三十二条 物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起十五日内,将物业服务合同报物业所在地的区、县(市)房产主管部门备案。

第三十三条 物业服务企业应当在物业合同终止之日起三十日内,在物业所在地的区、县(市)房产主管部门和街道办事处、乡镇人民政府的监督下,向业主委员会或者居民委员会、村民委员会移交本条例第二十三条规定的资料以及下列文件和资产,并与新选聘的物业服务企业做好交接工作:

(一)实施前期物业管理期间有关物业改造、维修、保养的技术资料;

(二)物业管理用房和属于业主共用的场地、设施设备;

(三)预收的物业服务费、场地占用费和利用物业共用部位、共用设施设备经营性收益的结余;

(四)与物业项目相关的债权债务清单;

(五)物业共用部位、共用设施设备维修费用的明细账;

(六)应当移交的其他管理资料和资产。

第三十四条 对物业服务企业实行履约保证金制度,具体办法由市人民政府制定。

物业服务企业未按照合同约定提前退出的,居民委员会或者村民委员会应当对物业管理区域内的环境卫生和垃圾收集清运实施管理,直至业主大会选聘新的物业服务企业,相关费用从物业服务企业履约保证金中列支。

第三十五条 物业服务企业应当按照物业服务合同的约定收取物业服务费。物业服务费应当包括物业服务人员费用、物业共用设施设备正常使用和日常运行及维护,绿化养护、清洁卫生、秩序维护、物业共用设施设备保险及公众责任保险费用、办公费用、管理费用,以及固定资产折旧等支付的费用。物业服务费应当按照房屋的建筑面积分摊。

第三十六条 物业服务企业应当于每年第一季度在物业管理区域内的显著位置公布上一年度物业服务合同履行情况和物业服务费等物业项目收支情况。业主提出质询时,物业服务企业应当及时答复。

业主大会或者业主委员会要求对物业服务项

目收支情况进行审计的,物业服务企业应当予以配合。

第三十七条 物业服务企业不得以部分业主拖欠物业服务费为由减少物业服务内容或者降低物业服务质量和标准。

业主不得以物业空置、存在开发遗留问题或者无需接受相关物业服务等为由拒付物业服务费。

第三十八条 新建住宅物业前期物业管理期间的物业服务费,由市价格主管部门会同市房产主管部门核定临时收费标准,市价格主管部门依法核发收费许可证。业主大会设立后,由业主大会与物业服务企业协商确定物业服务费标准,临时收费标准和收费许可证同时废止。

非住宅物业的物业服务费,实行市场调节价。

第三十九条 前期物业管理期间,物业服务企业应当将购买物业共用部位、共用设施设备保险和公众责任保险情况在物业管理区域内显著位置公示,接受相关行政管理部门和业主监督。业主大会设立后,物业服务企业购买物业共用部位、共用设施设备保险和公众责任保险,由业主大会决定。

第四十条 物业管理活动中发生纠纷的,可以协商解决。无法协商解决的,可以由物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府和区、县(市)相关主管部门进行调解。调解不成的,当事人可以依法申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第四十一条 物业管理应当实行信用信息管理制度。市房产主管部门应当对全市物业服务企业信用实施考核,统一管理。区、县(市)房产主管部门对本辖区内的物业管理信用信息进行核

实,并将核实结果及时上报。

第四十二条 物业服务应当建立完善的档案管理制度,实施区域性档案管理。建设单位、物业服务企业、业主大会和业主委员会应当将物业服务活动中形成的具有保存价值的有关资料,报送区、县(市)房产主管部门。

第五章 物业的使用和维护

第四十三条 物业管理区域内不得有下列行为:

- (一)擅自拆改房屋承重结构;
 - (二)擅自改变物业规划用途;
 - (三)侵占、损坏公共场地,物业共用部位、共用设施设备;
 - (四)排放有毒、有害物质或者超过规定标准的噪音;
 - (五)违反规定倾倒垃圾、污水和抛掷杂物;
 - (六)违反规定饲养家禽、宠物;
 - (七)违反规定从事妨碍其他业主正常生活的经营活动;
 - (八)实施危害公共利益和侵害他人合法权益的活动;
 - (九)存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品;
 - (十)在建筑物、构筑物上违章搭建、涂写、刻画或者违反规定悬挂、张贴宣传品;
 - (十一)占用消防通道,挤占消防设施;
 - (十二)在供水、供气、供热设施的地面及地下修建构筑物、挖坑、掘土、打桩、爆破作业、堆放垃圾杂物等;
 - (十三)法律、法规禁止的其他行为。
- 发生上述行为时,业主有权投诉举报;物业服

务企业、业主委员会应当及时劝阻、督促改正;拒不改正的,应当及时向相关行政管理部门报告。相关行政管理部门接到报告后,应当对违法行为依法进行处理。

第四十四条 物业管理区域内的业主,应当依法交纳住宅专项维修资金。住宅专项维修资金实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的管理原则。

第四十五条 业主大会成立前,住宅专项维修资金由市房产主管部门代管,并在商业银行开立专户。

业主大会成立后,决定自行管理住宅专项维修资金的,应当在商业银行开立专户,并接受市房产主管部门监督。

开立住宅专项维修资金专户,应当以物业管理区域为单位设账,按房屋户门号设分户账;未划定物业管理区域的,以幢为单位设账,按房屋户门号设分户账。

第四十六条 住宅专项维修资金的使用按照下列程序办理:

(一)涉及维修的业主提出使用要求或者由物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用建议;

(二)物业管理区域内属全体业主共有部位、共有设施设备的维修由全体业主讨论,经专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意后使用。涉及部分幢、单元、楼层共用部位、共用设施设备维修的,由所涉及范围内的业主讨论,经专有部分占建筑面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意后使用;

(三)业主大会或者相关业主确定使用方案;

(四)相关业主或其委托的物业服务企业持有关材料,向市房产主管部门申请列支;

(五)市房产主管部门审核合格后,向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知;

(六)专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第四十七条 物业管理区域内未建立住宅专项维修资金或者住宅专项维修资金不足的,由业主共同决定补建、续筹方案,委托业主委员会或者居民委员会、村民委员会归集。

因客观原因导致未建立住宅专项维修资金或者住宅专项维修资金不足的,发生维修费用时,由维修所涉及的业主按照各自房屋的建筑面积承担。

第四十八条 物业管理区域内,发生危及房屋使用安全、严重影响房屋住用等紧急情况时,应当立即使用住宅专项维修资金对共用部分进行维修、更新、改造。

使用住宅专项维修资金进行房屋应急维修的具体办法由市房产主管部门会同相关部门制定。

第四十九条 物业管理区域内占用业主共有道路、场地停放机动车辆的,应当由业主大会决定是否收取占用费以及占用费的收取标准和用途等。

业主大会决定收取机动车辆场地占用费的,由物业服务企业代为收取,单独记账,独立核算,定期公布账目,并接受业主的监督。扣除管理成本后的场地占用费归全体业主共有。业主对机动车辆有保管要求的,应当与物业服务企业另行约定。

第六章 旧住宅区物业管理

第五十条 本条例所称旧住宅区是指2000年6月底以前交付使用,房屋产权单位或者售房单位因客观原因无法履行房屋修缮责任的住宅区,以及由政府组织建设的安居、解困和回迁等住宅区。

第五十一条 市和区、县(市)人民政府应当制定旧住宅区综合改造和管理的中长期规划和年度计划,并安排专项资金用于旧住宅区的综合改造,对供水、供气、供热、排水等配套设施设备进行修缮和改造。

第五十二条 街道办事处、乡镇人民政府应当组织改造后的旧住宅区的业主成立业主大会,选举业主委员会。业主大会无法成立的,街道办事处、乡镇人民政府可以指定居民委员会或者村民委员会代行业主委员会职责,确定管理方案,签订管理规约。

第五十三条 旧住宅区综合改造后应当推行专业化物业服务,由物业服务企业根据业主的需求和支付能力,提供房屋及配套设施维护、卫生保洁、绿化养护等基本的物业服务,合理收取物业服务费用。对尚不具备引入专业物业服务条件的,业主应当在居民委员会的指导下,实行住宅区自我管理、自我服务,并承担相应的管理费用。

第七章 法律责任

第五十四条 违反本条例第三十一条第二项规定,物业服务企业聘用未取得物业管理职业资格证书的人员从事物业管理活动的,由市房产主管部门责令停止违法行为;处五万元以上二十万元以下的罚款;给业主造成损失的,依法承担赔偿责任。

第五十五条 违反本条例第三十一条第三项规定,物业服务企业将全部物业管理项目一并委托给他人的,由市房产主管部门责令限期改正,处委托合同价款百分之三十以上百分之五十以下的罚款;情节严重的,属于三级物业服务企业的,由市房产主管部门吊销资质证书,属于一级或者二级资质的,市房产主管部门可以向有关部门提出吊销资质证书的建议。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。

第五十六条 违反本条例第三十一条第四项规定,物业服务企业挪用住宅专项维修资金的,由市房产主管部门追回挪用的住宅专项维修资金,给予警告,没收违法所得,可以并处挪用数额二倍以下的罚款;情节严重的,属于三级物业服务企业的,由市房产主管部门吊销资质证书,属于一级或者二级资质的,市房产主管部门可以向有关部门提出吊销资质证书的建议。构成犯罪的,依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

第五十七条 违反本条例第三十一条第五项规定,物业服务企业擅自改变物业管理用房用途的,由市房产主管部门责令限期改正,给予警告,并处一万元以上十万元以下的罚款;有收益的,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。

第五十八条 违反本条例第三十一条第六项、第七项、第八项规定,物业服务企业擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和公共

设施用途的,或者擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地,损害业主共同利益的,或者擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的,由市房产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。

第五十九条 违反本条例第三十一条第十项规定,与物业管理招标人或者其他物业管理投标人相互串通,以不正当手段谋取中标的,中标无效,由市房产主管部门处以中标项目金额千分之五以上千分之十以下的罚款,对单位主管人员和其他责任人员处以单位罚款数额百分之五以上百分之十以下的罚款;有违法所得的,并处没收违法所得;情节严重的,取消其一年至二年内参加依法必须进行招标的项目的投标资格并予以公告,直至由工商行政管理部门吊销营业执照;构成犯罪的,依法追究刑事责任。给他人造成损失的,依法承担赔偿责任。

第六十条 违反本条例第三十一条第十二项规定,物业服务企业超越资质等级承接物业管理项目的,由市房产主管部门没收违法所得,处五万元以上二十万元以下的罚款;给业主造成损失的,依法承担赔偿责任。

第六十一条 违反本条例第三十三条规定,物业服务企业未在规定时间内移交有关资料的,由市房产主管部门责令限期改正;逾期仍不移交有关资料和资产的,处以一万元以上十万元以下的罚款。

第六十二条 当事人对行政处罚决定不服的,可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼;逾

期不申请行政复议也不提起行政诉讼又不履行行政处罚决定的,由作出处罚决定的行政机关申请人民法院强制执行。

第八章 附 则

第六十三条 本条例自 2011 年 1 月 1 日起施行。

关于《沈阳市物业管理条例》的说明

沈阳市人大常委会

《沈阳市物业管理条例》(以下简称《条例》),于 2010 年 8 月 31 日经沈阳市第十四届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过。为了便于市人大常委会组成人员更好地了解 and 审议《条例》,现将有关情况说明如下:

一、制定《条例》的必要性

物业管理活动涉及到千家万户,直接关系到广大人民群众切身利益,对于维护社会稳定、构建和谐社会都有着重大意义。2007 年,国家《物权法》颁布后,国务院《物业管理条例》和《辽宁省物业管理条例》也根据《物权法》的精神做了相应的修改。近几年来,随着我市房地产业快速发展,物业服务专业化、市场化程度和市民对物业服务的质量要求不断提高。市人大代表也多次提出应当依法加强物业管理工作,尽快制定符合我市物业管理工作的实际的相关地方性法规,从源头上维护各方面的合法权益,营造良好的社会环境。因此,为了适应我市物业管理工作的需要,结合物业管理工作的实际,制定一部地方性法规,与国务院《物业管理条例》相衔接,与省《物业管理条例》相一致是非常必要的,也是进一步规范和加强我市

物业管理,维护业主和物业服务企业等方面的合法权益,解决目前存在的“开发遗留工程质量问题、弃管小区、物业服务企业不履行服务合同”等一系列问题、提高人民群众的生活质量和改善工作环境的需要。为此,我市人大常委会将制定《条例》纳入今年的立法计划,通过制定《条例》,使之与上位法相匹配,以维护社会主义法制统一,更加适应我市物业管理工作的具体情况和实际需要。

二、制定《条例》的简要过程

市政府提出关于制定《条例》的议案和《条例(草案)》后,2010 年 4 月 27 日召开的市十四届人大常委会第二十次会议对《条例(草案)》进行了第一次审议。

常委会一审之后,通过沈阳日报和人大网站全文公布了《条例(草案)》,公开向全市各机关、团体、企事业单位和广大市民征求意见;以书面形式,征求了市政府有关部门、常委会立法顾问和立法顾问单位的意见;深入到和平、沈河、苏家屯等区、县(市)进行实地调研,直接听取有关方面的意见。