

人民代表大会法制委员会的审查意见,予以批准, 由本溪市人民代表大会常务委员会公布施行。

## 本溪市物业管理条例

2009年7月23日本溪市第十四届人民代表大会常务委员会第十次会议通过 2009年9月26日辽宁省第十一届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准 2010年11月25日本溪市第十四届人民代表大会常务委员会第二十次会议决定修改 2011年1月11日辽宁省第十一届人民代表大会常务委员会第二十一次会议批准 2014年12月30日本溪市第十五届人民代表大会常务委员会第十三次会议修订 2015年1月15日辽宁省第十二届人民代表大会常务委员会第十五次会议批准

### 第一章 总 则

**第一条** 为了规范物业管理活动,维护业主、物业使用人、物业服务企业及其他管理人的合法权益,营造良好的生活和工作环境,根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》和《辽宁省物业管理条例》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管理活动。

**第三条** 本条例所称物业管理,是指建设单位通过选聘物业服务企业,签订书面合同,进行前期物业管理;业主通过选聘物业服务企业或其他管理人,按照物业服务合同的约定,或者通过自助式物业管理、简单式物业管理等自主管理方式,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

**第四条** 市、自治县、区人民政府(含高新

区管委会,下同)应当促进物业管理向社会化、专业化发展,培育物业管理市场。

物业管理实行业主自主与专业服务、社区管理与政府扶持相结合的管理体制,遵循公开公平、诚实信用、市场竞争、依法管理的原则。

**第五条** 市房产行政管理部门是本市物业行业的行政主管部门,负责对全市物业行业的管理、监督和指导工作。

自治县、区物业行政主管部门负责本辖区内物业管理活动的监督、管理工作。

街道办事处、乡(镇)人民政府在自治县、区物业行政主管部门指导下,做好本辖区内物业管理活动的具体工作。

社区居民委员会依法负责本区域内物业管理活动的协调与服务工作。

规划建设、物价、工商、财政、公安、消防、民政、综合执法、环保、质监等有关行政管理部门按照各自职责,依法做好物业管理的相关

工作。

## 第二章 新建物业与前期物业管理

**第六条** 物业管理区域内公共服务配套设施，应当严格按照国家和省有关规定的标准和规范进行规划、设计和建设。

规划建设行政主管部门在核发规划许可证时，应当对物业管理区域内公共服务配套设施规划设计予以审查，公共服务配套设施应当符合规划的要求。

物业管理区域由自治县、区物业行政主管部门按规定进行划分。

**第七条** 物业管理用房由开发建设单位提供，房屋面积不计入分摊的公共建筑面积，产权归全体业主共有。未经业主大会同意，不得改变物业管理用房用途，不得买卖和抵押。

物业管理用房的配置应当符合下列标准：

(一) 建筑面积不少于建设工程项目总面积的3%，按比例不足80平方米的按80平方米配建。业主委员会的办公用房不少于15平方米，在物业管理用房中调剂；

(二) 物业管理用房应当为地面上能够独立使用的房屋，并具备水、电、暖气、采光、通讯等基本使用功能。

**第八条** 房产行政主管部门在核发商品房预售许可证、办理物业管理区域内的房屋和配套建筑所有权初始登记时，应当核查并注明物业管理用房的位置、面积。

开发建设单位应当制作物业管理用房标牌并予以公示。

**第九条** 新建住宅小区的公共服务配套设施应当具备下列条件：

(一) 生活用水纳入公共供水管网，并安装分户计量表；

(二) 雨水、污水排放纳入城市雨水、污水排放系统；

(三) 小区用电纳入城市供电网络，并安装分户计量表；

(四) 在城市管道燃气、集中供热主管网覆盖的区域，完成住宅室内室外燃气、供热管道的敷设并与相应管网连接，安装燃气分户计量表和供热分户计量表及控制装置；

(五) 电话通讯线、有线电视线和宽带数据传输信息端口敷设到户，安全监控装置及其他安全防范设施设备、信报箱等按规划设计要求配置到位；

(六) 按照规划要求完成消防供水、消防车通道等公共消防设施建设；

(七) 小区道路与城市道路或者公路之间有直达的道路相连；

(八) 按照规划要求完成教育、卫生、交通、环卫、商业服务、物业服务和政务管理等公共服务配套设施建设；

(九) 按照规划要求完成绿化建设及车库、车位的配置；

(十) 住宅小区分期建设的，已建成的住宅区周边场地与施工工地应当设置有效隔离设施；

(十一) 法律、法规规定的其他条件。

**第十条** 物业管理区域内至用户终端的供水、供电、燃气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等专业公共服务配套设施由开发建设单位负责投资，依法委托具有设计、施工、监理资质的单位进行设计、建设、监理，并与主体工程

同时设计、同时施工、同时验收。

专业公共服务配套设施竣工验收时,各专业经营单位应当出具现场验收报告。

各类专业公共服务配套设施由各专业经营单位与开发建设单位签订协议后接收产权,各专业经营单位从接收之日起负责日常管理和维修。

**第十一条** 按照规划要求在住宅小区内配套建设的会所、幼儿园的产权归属,应当在商品房买卖合同中约定。属于建设单位所有的,建设单位应当提供权属证明文件,并优先为业主提供服务。

**第十二条** 物业管理区域内规划的车库(包括专用车库和共用车库内的车位,下同)的归属,由开发建设单位通过出售、附赠或者出租等方式约定。

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,开发建设单位不得销售。

**第十三条** 开发建设单位应当在商品住宅预售前、非住宅建筑竣工验收备案前 90 日,依法选聘具有相应资质的物业服务企业,签订书面《前期物业服务合同》,并在 30 日内报自治县、区物业行政主管部门备案。

前期物业服务费标准应当在《前期物业服务合同》中约定。《前期物业服务合同》生效至物业竣工验收合格交付使用前的物业服务费由开发建设单位承担;竣工验收合格交付使用后的物业服务费由业主按照建筑面积承担。

**第十四条** 鼓励前期物业服务企业提前介入项目开发建设,并对项目的规划设计、设施配套、施工安装、房屋交付、工程质量、设备运行管理等事项提出与物业管理有关的建议。

**第十五条** 住宅工程竣工后,开发建设单位应当按照有关规定组织竣工验收。规划建设行政主管部门、消防、人防、房产等相关部门和专业经营单位应当按照国家有关规定,对工程质量及配套设施的完备情况依法验收。验收时应当通知前期物业服务企业参加。

依附于物业搭建违法建筑物的,规划建设行政主管部门对该物业不予办理竣工备案,房屋登记机构对该物业不予办理产权初始登记。

住宅工程未经竣工验收或验收不合格的,不得交付使用。

**第十六条** 开发建设单位应当在物业交付使用 15 日前,与选聘的前期物业服务企业按有关规定完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作。开发建设单位和前期物业服务企业在办理物业交接验收手续时,应当移交下列资料:

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

(二)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

(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)住宅专项维修资金(以下简称专项维修资金)收取明细账册;

(七)物业管理必需的其他资料。

**第十七条** 业主大会选聘物业服务企业或其他管理人后,前期物业服务合同自行终止。前期

物业服务企业应当在前期物业服务合同终止之日起 30 日内，在所在地自治县、区物业行政主管部门的监督下，向业主委员会和新选聘的物业服务企业移交本条例第十六条规定的资料以及下列文件和资产：

- （一）实施前期物业服务期间有关物业改造、维修、保养的技术资料；
- （二）物业管理用房和属于业主共有的场地、设施设备；
- （三）使用共用部位、共用设施设备的经营性收益和使用该款项购置的资产；
- （四）预收的物业管理服务费、场地占用费和共用部位、共用设施设备经营性收益的结余；
- （五）债权债务清单；
- （六）专项维修资金明细账；
- （七）应当移交的其他管理资料和资产。

前款所称其他管理人是指物业服务企业以外的，从事物业服务或者从事设施设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、房屋修缮、秩序维护等专项物业管理的组织和个人。

### 第三章 业主、业主大会、业主委员会

**第十八条** 房屋所有权人为业主，业主在物业管理活动中，享有下列权利：

- （一）按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；
- （二）提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；
- （三）提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；
- （四）参加业主大会会议，行使投票权；
- （五）选举业主委员会成员，并享有被选举

权；

- （六）监督业主委员会的工作；
- （七）监督物业服务企业履行物业服务合同；
- （八）对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；
- （九）监督专项维修资金的管理和使用；
- （十）法律、法规规定的其他权利。

**第十九条** 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

- （一）遵守管理规约、业主大会议事规则；
- （二）遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；
- （三）执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；
- （四）按照国家有关规定交纳专项维修资金；
- （五）按时交纳物业服务费用；
- （六）法律、法规规定的其他义务。

业主在物业管理活动中，不得以放弃权利而不履行义务。

**第二十条** 同一个物业管理区域内的全体业主组成一个业主大会，选举产生一个业主委员会。

符合下列条件之一的，应当召开首次业主大会：

- （一）业主已入住面积的比例达到 50% 以上；
- （二）业主已入住户数的比例达到 50% 以上。

**第二十一条** 符合成立业主大会条件的，街道办事处（乡、镇人民政府）应当在 30 日内组

建业主大会筹备组。

筹备组人数为9人至11人的单数，由街道办事处、乡（镇）人民政府、社区居民委员会、开发建设单位、前期物业服务企业、原房屋管理单位和业主代表派员组成，其中业主所占比例不得低于筹备组总人数的一半以上。筹备组组长由街道办事处、乡（镇）人民政府相关负责人担任。筹备组应当自组建之日起3个工作日内，在物业管理区域内书面公告成员名单和工作职责。

**第二十二条** 筹备组应当履行下列职责：

（一）确定召开首次业主大会的时间、地点、形式和内容；

（二）确定业主代表选举产生的条件、方式、人数；

（三）拟定管理规约、业主大会议事规则草案；

（四）确认并公示业主身份、业主人数和入住面积，确定业主在首次业主大会上的投票权数；

（五）制定业主委员会委员候选人条件、选举办法和名单；

（六）召开首次业主大会会议的其他准备工作。

筹备组应当将前款所列（一）至（五）项内容在召开首次业主大会15日前以书面形式在物业管理区域内公告。

业主对业主身份、人数或者入住面积等提出异议的，筹备组应当予以复核并告知复核结果。

**第二十三条** 下列事项由业主大会决定：

（一）选举业主委员会，更换业主委员会成员；

（二）制定、修改管理规约和业主大会议事规则；

（三）选聘、解聘物业服务企业或者其他管理人；

（四）改变和撤销业主委员会的不适当决定；

（五）依法决定专项维修资金的筹集、使用和管理事项；

（六）改建、重建建筑物及其附属设施；

（七）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

**第二十四条** 业主委员会应当自选举产生之日起30日内，持下列资料到自治县、区物业行政主管部门备案：

（一）业主大会成立和业主委员会选举情况；

（二）业主大会议事规则和管理规约；

（三）业主委员会委员名单和业主大会决定的其他重大事项；

（四）法律、法规规定的其他资料。

自治县、区物业行政主管部门应当自收到前款规定资料之日起5个工作日内，对符合条件的发给业主委员会备案证明，并出具业主委员会刻制印章证明。业主委员会应当依法刻制、使用、管理印章和开设账户。

业主委员会任期内备案内容发生变更的，业主委员会应当自变更之日起30日内将变更内容书面报告备案部门。

**第二十五条** 业主大会与业主委员会的工作经费，从业主共有部分的收益中提取或者由全体业主承担。经费的筹集、管理和使用的具体办法，由业主大会决定。

业主大会和业主委员会工作经费的使用情况

应当定期在物业管理区域内公告，接受业主的监督和咨询。

#### 第四章 老旧住宅区整治及棚户区、

##### 沉陷区项目管理

**第二十六条** 本条例实施前，已建成的住宅区内的专业公共服务配套设施不完善或者不能达到各专业技术规范要求的，由市、自治县、区人民政府制定计划逐年改造，依法委托具有资质的专业单位进行施工，改造所需费用由各级财政承担。经依法验收合格后由各专业经营单位接收产权，并负责日常管理和维修。

**第二十七条** 旧住宅区（含弃管房屋）整治改造后，具备专业化物业管理条件的，可依据本条例的有关规定成立业主大会，选聘物业服务企业或者其他管理人管理物业；不具备专业化物业管理条件的，由街道办事处或乡（镇）人民政府组织社区居委会、原房屋管理单位及业主委员会共同组建物业服务站（所），实行自助式物业管理；或者由自治县、区人民政府委托具有资质的房屋管理单位纳入房产管理。

物业服务站（所）是经工商行政部门注册，实行自主经营、自负盈亏的独立法人机构。

**第二十八条** 自助式物业服务的内容包括：

（一）对住宅区物业共用部位、共用设施设备进行日常维修养护；

（二）住宅区内共用部位、相关场地的卫生保洁，绿化设施等的管护；

（三）维护本区域内的公共秩序。

**第二十九条** 实行自助式物业管理的旧住宅区，符合规划的可由市、自治县、区人民政府投资建设物业管理用房和一定比例的经营性用房，

规划建设部门应当予以支持。经营性用房可用于出租经营，经营收益作为旧住宅区维护管理费用的补充资金，由业主大会监督使用。

**第三十条** 棚户区、沉陷区改造新建住宅小区或组团，应当实行专业化或自助式物业管理。业主大会或业主委员会未选聘物业服务企业的，可由自治县、区人民政府委托具有资质的房屋管理单位暂时纳入房产管理。

棚户区、沉陷区改造新建住宅小区或组团的开发建设单位，应当按照本条例第七条规定建设物业管理用房。

棚户区、沉陷区改造项目建设工程配套设施不健全，使用功能不完善，工程质量遗留问题由原开发建设单位负责完善后，移交给管理单位。

**第三十一条** 其他管理人受物业服务企业委托，在物业管理区域内从事物业管理活动的，应当与物业服务企业签订委托协议，明确双方的权利与义务。

其他管理人从事物业管理活动的，参照物业服务企业的有关规定执行。

#### 第五章 物业服务

**第三十二条** 一个物业管理区域应当由一个物业服务企业统一提供物业服务。

物业服务企业应当在其资质许可的范围内从事物业管理活动，不得以转让或者以出租、挂靠、外借等形式变相转让物业服务企业资质证书；从事物业管理的人员应当按照法律法规规定，取得职业资格证书。

外埠物业服务企业进入本市从事物业管理活动，应当向自治县、区物业行政主管部门办理登记备案。

自治县、区物业行政主管部门应当对物业服务企业资质实行动态管理并建立诚信档案。

**第三十三条** 业主委员会成立后 30 日内，应当与业主大会通过招投标或者协议选聘的具有相应资质的物业服务企业或者其他管理人，签订书面物业服务合同。

物业服务合同应当约定下列主要内容：

- （一）物业服务项目及其内容、服务标准；
- （二）物业服务费用的标准、收取办法及计费方式；
- （三）双方权利义务；
- （四）违约责任；
- （五）合同期限；
- （六）合同争议及纠纷解决的办法；
- （七）其他应当在合同中约定的事项。

物业服务项目一般包括：共用部位和共用设施设备的维护、公共秩序维护、保洁服务、绿化养护管理、车辆停放管理等。具体项目和服务标准由业主委员会与物业服务企业在合同中约定。

物业服务企业应当严格按照合同约定，履行物业服务义务。

**第三十四条** 物业服务合同期满 60 日前，业主委员会应当组织召开业主大会决定是否续聘。

业主大会决定不再续聘的，业主委员会应当书面告知街道办事处、乡（镇）人民政府，并到所在地自治县、区物业行政主管部门备案。

**第三十五条** 下列项目，经自治县、区物业行政主管部门批准，可以采取协议方式选聘物业服务企业及其他管理人：

- （一）投标截止之日，投标人少于 3 个的；

（二）建筑面积在 5 万平方米（含 5 万）以内的多层住宅物业；

（三）建筑面积在 3 万平方米（含 3 万）以内的高层住宅物业或者非住宅类物业项目；

（四）棚户区、沉陷区改造项目或者改造后的老旧住宅区项目、弃管物业项目；

（五）市、自治县、区人民政府规定的其他项目。

**第三十六条** 物业服务企业承接项目时，应当向自治县、区物业行政主管部门交纳物业服务保证金。保证金数额为物业服务项目三个月的物业服务费用。

物业服务企业擅自终止物业服务合同的，应当承担违约责任，交纳的物业服务保证金作为该物业管理项目过渡时期物业管理费用的保证。

《物业服务保证金管理办法》由市人民政府另行制定。

**第三十七条** 物业服务实行有偿服务。物业服务收费应当遵循合法、合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则确定。

物业服务收费实行市场调节价，由业主与物业服务企业自主协商确定收费标准，在物业服务合同中约定。

业主应当根据物业服务合同的约定按时交纳物业服务费用。无正当理由逾期交费的，应当按物业服务合同约定交纳滞纳金。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。

**第三十八条** 城市低保户及低保边缘户家庭物业服务费，按有关规定标准核减。核减数额报自治县、区物业行政主管部门核准后，由市、自

治县财政部门在住房保障资金专户中列支。

**第三十九条** 物业服务企业应当在物业管理区域内的显著位置，公示服务内容、服务标准、收费项目、计费方式和收费标准等有关事项。

**第四十条** 自治县、区物业行政主管部门应当制定物业服务企业退出物业管理项目的应急预案，实行预警预报制度。

一方要求提前解除物业服务合同的，应当将解除合同的时间、原因书面告知合同另一方和街道办事处或乡镇人民政府，并到物业所在地自治县、区物业行政主管部门备案后，在物业管理区域内公告。

**第四十一条** 物业服务企业依照有关规定履行退出程序后，应当在合同终止之日起10日内，将本条例第十六条、第十七条规定的资料和资产移交给业主委员会。

新聘任的物业服务企业确定后，业主委员会应当及时将相关资料和资产进行移交。

## 第六章 物业的使用与维护

**第四十二条** 物业管理区域内禁止下列行为：

(一) 拆改房屋主体结构和承重结构，私开门窗、扩大承重墙上原有的门窗尺寸，在室内下挖地面扩大房屋使用空间，擅自改变房屋、公共建筑和公用设施使用用途；

(二) 擅自搭建棚厦或插建其他建筑物、构筑物；

(三) 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；

(四) 侵占、损坏或者擅自移动物业共用部位共用设施设备；

(五) 侵占通道、绿地，毁坏绿化和园艺雕塑品，乱设摊点、商亭、露天烧烤；

(六) 在建筑物、构筑物上随意悬挂、张贴、涂写、刻画，随意倾倒垃圾、杂物；

(七) 堆放易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品，组织赌博和迷信活动，饲养动物干扰他人正常生活；

(八) 排放有毒、有害物质，排放超过规定标准噪音；

(九) 法律、法规及管理规约禁止的其他行为。

**第四十三条** 业主或者物业使用人封闭阳台以及安装空调外机、太阳能热水器、防盗网、遮阳罩等设施，应当遵守管理规约和物业管理的有关规定，保持物业的整洁、美观。施工前应当征得相邻关系人同意，施工中相邻关系人应当提供方便，给相邻关系人造成损失的，责任人应当给予补偿。

利用屋面安装太阳能热水器等设施，不得破坏屋面、影响建筑防水功能和房屋安全。

**第四十四条** 房屋装修人在房屋装饰装修开工前，应当告知相邻业主，并到物业服务企业进行登记备案；按照规定需要报有关部门批准的，应当依法办理相关手续。

物业服务企业应当为房屋装修人的装饰装修活动提供服务或者按照规划设计要求给予指导，不得有垄断装修市场和乱收费行为。

**第四十五条** 业主在装修房屋时，应当预留维修空间，不得将共用上下水管网、供暖、燃气、供电等共用设施进行全封闭装修；未预留维修空间的，维修时造成的损失由装修人自行承



担；任何单位和个人不得阻碍维修。

**第四十六条** 物业管理区域内规划用于停放车辆的车库不得改变用途。

车库、车位在优先满足业主停车需要的前提下，经业主委员会同意可以临时租赁给物业管理区域外的单位或个人。

**第四十七条** 占用物业管理区域内公共部位或者其他场地设置车位的，其车位设置、管理、收费等事项由业主委员会根据业主大会的决定组织实施并向业主公示。场地使用费属于全体业主共有，但物业服务合同另有约定的除外。

在物业管理区域内停放车辆，应当服从物业服务企业管理人员的管理。不得占用消防通道、疏散通道和影响其他车辆和行人的正常通行。

违反前款规定的，由公安机关协助市物业行政主管部门予以查处。

**第四十八条** 开发建设单位应当建立健全物业售后维修服务体系，按照国家和省有关规定的保修期限、范围，承担物业的保修责任，物业保修期自竣工验收合格之日起算起。

物业保修期满后，业主专有部分的管理、养护、维修由业主负责；共有部分的维修、保养由物业服务企业按照物业服务合同的约定承担。

业主对专有部分进行管理、养护、维修时，应当避免给相邻物业造成损害。

**第四十九条** 供水、供电、燃气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营单位应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任。物业服务企业维修物业设施、设备需要相关专业经营单位配合时，专业经营单位应当予以配合。

专业经营单位因维修、养护等需要，临时占用、挖掘道路、场地的，应当经自治县、区物业行政主管部门同意并及时恢复原状。

**第五十条** 物业管理区域内的生活垃圾，由物业服务企业清扫，集中到垃圾站（点），由自治县、区环卫部门纳入计划，负责清运至垃圾排放场；开发建设时期产生的建筑垃圾由开发建设单位负责清运；业主装修垃圾由业主自行清运或者委托物业服务企业有偿清运。

**第五十一条** 物业共用部位、共用设施设备不得擅自改变用途，出现故障或损坏时，责任人应当及时维修，相关业主应当给予配合。

利用物业共用部位、共用设施设备设置户外广告或从事租赁等经营的，应当在征得相关业主、业主大会同意并征求物业服务企业意见后，按照规定办理有关手续。所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按业主大会的决定使用。

物业服务企业或其他管理人，未能采取措施及时抢修损坏的物业共用部位、设施设备，造成业主、物业使用人财产损失的，应当承担赔偿责任。

**第五十二条** 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，在办理物业交付手续前，应当将首期专项维修资金存入专项维修资金专户。

专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。

《住宅专项维修资金管理办法》由市政府另行制定。

**第五十三条** 业主可以在管理规约中约定，

物业共用部位、共用设施设备保修期满或者属专项维修资金使用范围内的物业，发生下列情况时，物业服务企业应当配合业主委员会或业主先行组织维修、更新或者采取应急防范措施，所需费用经市、自治县物业行政主管部门核定后在专项维修资金中予以支付：

（一）屋面防水损坏造成渗漏的；

（二）电梯、消防、安防等共用设施设备存在严重安全隐患的；

（三）楼体外墙墙面有脱落危险，危及人身安全的；

（四）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身财产安全的；

（五）其他危及公共安全和物业使用功能的紧急情况。

**第五十四条** 物业产权发生转移时，专项维修资金随之转移，业主应当及时办理更名过户手续，并结清物业服务等相关费用。

**第五十五条** 业主、物业使用人、业主委员会、物业服务企业、建设单位在物业管理服务活动中发生争议的，可以申请物业所在地人民调解委员会调解或者街道办事处、乡（镇）人民政府调解，也可以依法申请仲裁或者提起民事诉讼。

对本物业管理区域内违反规划、治安、环保、绿化等法律、法规和本条例规定的行为，业主委员会和物业服务企业应当进行劝阻；业主、物业使用人、业主委员会和物业服务企业可以向自治县、区物业行政主管部门或其他有关行政管理部门进行举报，相关部门应当调查核实，依法予以处理；对署名举报的，应当将处理结果书面告知当事人。

## 第七章 法律责任

**第五十六条** 开发建设单位违反本条例规定，有下列行为之一的，由自治县、区物业行政主管部门予以处罚；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任：

（一）未按照规定配套建设物业管理用房或未在规定时间内向物业服务企业移交物业管理用房的，责令限期改正，逾期未改正的，给予警告，并处10万元以上50万元以下罚款；

（二）未在规定时间内向物业服务企业移交物业管理有关资料的，责令限期改正；逾期未改正的，处1万元以上10万元以下罚款；

（三）未依法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，责令限期改正，给予警告，并可处10万元以下罚款；

（四）擅自处分依法属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的，责令恢复原状，没收违法所得，并处5万元以上20万元以下罚款。

**第五十七条** 物业服务企业违反本条例规定，有下列行为之一的，由自治县、区物业行政主管部门予以处罚；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任：

（一）未在规定时间内移交有关资料和资产的，责令限期改正；逾期仍不移交有关资料和资产的，予以通报，处1万元以上10万元以下罚款；

（二）将全部物业管理项目一并委托给他人的，责令限期改正，处委托合同价款30%以上50%以下罚款；情节严重的，由颁发资质证书的部门吊销资质证书；委托所得收益，用于物业管理

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;

(三)擅自出售物业管理区域内按照规划建设物业管理用房、停车库等公共服务配套设施或擅自改变其用途的,责令限期改正,给予警告,处1万元以上10万元以下罚款;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;

(四)超越资质等级承接物业服务业务的,没收违法所得,并处5万元以上20万元以下罚款;

(五)未取得资质证书从事物业管理的,处5万元以上20万元以下罚款;

(六)以欺骗手段取得资质证书的,处5万元以上20万元以下罚款,并由颁发资质证书的部门吊销资质证书;

(七)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,责令停止违法行为,处5万元以上20万元以下罚款。

(八)转让或者以出租、挂靠、外借等形式变相转让物业服务企业资质证书的,给予警告,并处1万元以上3万元以下罚款。

**第五十八条** 违反本条例规定,挪用专项维修资金的,由市、自治县物业行政主管部门追回挪用的专项维修资金,给予警告,没收违法所得,并可处挪用数额2倍以下罚款;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分;造成损失的,依法赔偿;构成犯罪的,依法追究刑事责任。物业服务企业挪用专项维修资金情节严重的,由颁发资质证书的部门吊销资质证书。

**第五十九条** 违反本条例第四十二条规定

的,依照下列规定予以处罚;给他人造成损失的,依法予以赔偿:

(一)拆改房屋主体结构和承重结构,私开门窗、扩大承重墙上原有的门窗尺寸,擅自改变房屋、公共建筑和公用设施使用用途的,由市物业行政主管部门责令恢复原状,并可处5000元以上3万元以下罚款;情节严重,经鉴定危及房屋安全的,处5万元以上10万元以下罚款。

(二)擅自搭建建筑物、构筑物,在室内下挖地面扩大房屋使用空间的,由市、自治县、区人民政府责成相关部门责令改正,逾期不改正的,强制拆除,并可处1000元以上1万元以下罚款。

(三)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,由自治县、区物业行政主管部门责令恢复原状,并对个人处1000元以上1万元以下罚款;对单位处5万元以上20万元以下罚款。

(四)擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的,由自治县、区物业行政主管部门责令改正,没收违法所得,并对个人处1000元以上1万元以下罚款;对单位处5万元以上20万元以下罚款。

(五)侵占通道、绿地,毁坏绿化和园艺雕塑品,乱设摊点、商亭、露天烧烤的由自治县、区物业行政主管部门责令改正,并可处1000元以上1万元以下罚款。

违反第四十二条第一项、第二项规定,未经相关部门处理或拒不接受处理的,在物业产权转移时登记机关不予办理产权变更登记。

**第六十条** 开发建设单位不履行保修义务或者拖延履行保修义务的,由建设行政主管部门责

令改正；逾期不改正的，依法予以行政处罚。开发建设单位对在保修期内因质量缺陷造成的损失依法承担赔偿责任。

**第六十一条** 违反物业服务合同约定，物业服务企业不按合同约定提供服务的，业主委员会应当进行督促，业主、物业使用人可以依照合同约定申请仲裁机构进行仲裁或向人民法院起诉；业主、物业使用人逾期不交纳物业服务费用的，业主委员会应当督促其限期交纳；业主、物业使用人拒绝交纳物业费的，物业服务企业可以依照合同约定申请仲裁机构进行仲裁或向人民法院起诉。

**第六十二条** 当事人对相关行政主管部门的处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或者向人民法院提起行政诉讼；逾期不申请复议或者不诉讼，又不履行行政处罚决定的，由做出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

**第六十三条** 相关行政主管部门的工作人员在物业管理工作中，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，尚不构成犯罪的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第八章 附 则

**第六十四条** 本条例自公布之日起施行。

# 关于《本溪市物业管理条例（修订）》的说明

## 本溪市人大常委会

《本溪市物业管理条例（修订）》（以下简称《条例（修订）》）业经2014年12月30日本溪市第十五届人民代表大会常务委员会第十三次会议审议通过。为了便于省人大常委会组成人员审查批准这一《条例（修订）》，特作如下说明。

### 一、修订《条例》的必要性和简要过程

《条例》于2010年1月1日颁布实施。实施四年来，对规范我市物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，促进我市物业管理行业的健康发展发挥了重要作用。但是，随着我市物业管理行业的快速发展，人们对物业管理水平要求越来越高，加之政府物业行政管理体制的调整，《条例》已不能完全适应物业管理形势发展

的需要，为使条例更加完善、更好地调整民生、民利、民权问题，修订现行的《条例》是十分必要的。市政府于2014年7月提请市人大常委会对《条例》修订草案进行审议，市人大常委会初审后交法制委进行统一审议，法制委广泛听取各方面的意见，组织专家进行论证，并征求了省人大法制委的意见。9月，市人大常委会听取了法制委关于修改情况的汇报，法制委根据常委会意见对草案作了进一步修改。12月30日，市人大常委会经过第三次审议，通过了这个条例草案。

### 二、关于《条例（修订）》需要说明的几个问题

#### （一）关于业主的权利和义务