

# 辽宁省人民代表大会常务委员会 关于批准《桓仁满族自治县物业管理条例》的决定

(2017年11月30日辽宁省第十二届人民代表大会常务委员会第三十八次会议通过)

辽宁省第十二届人民代表大会常务委员会第三十八次会议经过审议,决定批准桓仁满族自治县第六届人民代表大会第五次会议通过的《桓仁满族自治县物业管理条例》,由

桓仁满族自治县人民代表大会常务委员会公布实施。

辽宁省人大常委会办公厅

2017年12月20日印发

## 桓仁满族自治县物业管理条例

(2016年12月27日桓仁满族自治县第六届人民代表大会第五次会议通过;  
2017年11月30日辽宁省第十二届人民代表大会常务委员会第三十八次会议批准)

**第一条** 为提高城市管理水平,规范物业管理活动,改善人民群众的生活环境,根据国务院《物业管理条例》《本溪市物业管理条例》等法律、法规的规定,结合自治县实际,制定本条例。

**第二条** 本条例适用于自治县县城区域内的物业管理及其监督管理活动。

**第三条** 自治县城乡规划建设行政主管部门负责全县物业管理活动的管理、监督工作,并指导街道办事处做好物业管理相关工作。

街道办事处负责指导召开业主大会、组建业主委员会、监督业主委员会日常工作。指导社区居民委员会做好物业管理相关工作。

综合执法、环境保护、公安、物价等有关部门,按照各自职责负责做好物业管理相关工作。

**第四条** 本条例所称业主是指房屋的所有权人。业主在物业管理活动中,依法享有权利,履行义务。物业使用人是指物业的承租人和实际使用人。

**第五条** 业主、物业使用人对物业的使用与维护,应当遵守法律、法规、管理规约的规定以及业主大会的决定,禁止下列损害公共利益及他人利益的行为:

(一) 私开门窗、擅自改变房屋、公共建筑和共用设施使用用途,擅自拆改房屋承重结构、

主体结构;

(二)擅自占用、损坏或者移动物业共用部位、共用设施设备;

(三)擅自搭建建筑物、构筑物,损坏或者改变房屋外观;

(四)随意堆放、倾倒、抛撒垃圾、杂物,擅自占用、损毁绿地、花草树木,乱设摊点、商亭、露天烧烤,随意悬挂、张贴、涂写、刻画,车辆随意乱停乱放,饲养家禽、家畜;

(五)堆放易燃、易爆、剧毒、腐蚀性、放射性物品,排放有毒、有害物质;

(六)排放超过规定标准噪声、烟尘、气体;

(七)法律、法规、规章禁止的其他行为。

有前款规定情形的,物业服务企业应当劝阻和制止,督促改正,拒不改正的及时报告相关行政主管部门,相关行政主管部门应当依法及时处理。

**第六条** 业主、物业使用人装饰装修房屋,应当遵守房屋装饰装修和房屋安全使用的规定以及管理规约,并事先告知物业服务企业。物业服务企业应当与业主、物业使用人签订装饰装修管理服务协议,将装饰装修活动中的禁止行为和注意事项书面告知业主、物业使用人。

**第七条** 业主、物业使用人在物业管理区域内开办看护班、诊所、餐饮、洗浴、歌厅、游戏厅、麻将馆、加工厂(点)、修理部等场所的,应当征得业主委员会、物业服务企业及相邻业主同意,并依法办理相关批准手续。

**第八条** 物业管理区域内业主或者物业使用人商业用房的烟尘排放、噪声等要符合环保

规定标准。餐饮、洗浴、食品加工业的单位和业户应安装油烟净化设备或安装管道实行油烟高空排放,应使用规定的清洁燃料,禁止燃用散煤。

**第九条** 物业管理区域内的业主或者物业使用人封闭阳台以及安装空调外机等设施,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。

**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,代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。

业主大会或者业主委员会的决定,对业主和物业服务企业具有约束力。

**第十一条** 业主委员会一般由五至七人单数组成,经业主大会依法选举产生。业主委员会履行业主大会赋予的职责,执行业主大会决定的事项,接受业主的监督。

业主人数较少,经全体业主一致同意决定不选举产生业主委员会的,由全体业主共同履行业主委员会的职责。

**第十二条** 业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的,街道办事处应当责令限期改正或者撤销其决定,并通告全体业主。

**第十三条** 业主委员会的工作经费由业主共有部分的收益中提取或者由全体业主承担,具体办法与标准由业主大会决定。

自治县人民政府可以根据实际情况将业主委员会委员的工作补贴纳入财政预算予以补助。

**第十四条** 物业管理区域未组建业主委员会的，由社区居民委员会代行业主委员会职责，并在具备条件时召开业主大会，组建业主委员会。

**第十五条** 业主大会或者业主委员会与选聘的物业服务企业签订物业服务合同生效之前，由开发建设单位选聘的物业服务企业负责前期物业管理。

**第十六条** 开发建设单位应当按照建设工程项目总面积的3‰无偿配置物业管理用房，按比例不足80平方米的按80平方米配建。其中业主委员会的办公用房不少于15平方米。物业管理用房应当为地面以上能够独立使用的房屋，并具备水、电、暖气、采光、通信等基本使用功能。

物业管理用房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。房屋面积不计入分摊的公共建筑面积。

**第十七条** 开发建设单位应当按照法定的保修期限、范围，承担住宅物业的保修责任，并依法承担相应的赔偿责任。

物业服务企业应当协助业主或业主委员会联系开发建设单位落实保修责任。

**第十八条** 自治县实行物业质量保修金制度。开发建设单位应当在新建物业交付前，按照物业建筑总面积每平方米10元的标准，一次性向自治县城乡规划建设行政主管部门设立的账户交存物业质量保修金。物业质量保修责任期限统一为十年。保修期内，物业质量保修金不足的，开发建设单位应当补足；保修期满后，

物业质量保修金有结余的，应当返还开发建设单位，物业质量保修金不得纳入房屋建设成本。

开发建设单位不履行、拖延履行保修义务，业主委员会或者社区居民委员会可以提出申请，经自治县城乡规划建设行政主管部门核实后，维修费用在物业质量保修金中列支。

**第十九条** 物业配套公共设施与建设主体工程一并设计，一并建设，一并验收。

建设工程竣工验收时，各相关验收部门会同物业服务企业和社区居民委员会一起验收，并签订验收清单。

**第二十条** 物业服务企业在承接物业时，应当按照交接清单对物业共用部位、共用设施设备进行查验并办理承接验收手续，发现问题书面告知开发建设单位，开发建设单位应当及时进行整改。

**第二十一条** 物业服务应当包括下列主要内容：

- (一) 物业管理区域内共用部位及共用设施设备的使用、管理和维护；
- (二) 共有部分、公共区域的日常清扫保洁、冰雪清除运等环境卫生维护；
- (三) 公共绿地、景观和花草树木的养护管理；
- (四) 物业管理区域内公共秩序的维护；
- (五) 物业管理区域内机动车辆停放及交通秩序的维护；
- (六) 其他物业公共服务事项。

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。

**第二十二条** 物业服务企业在进行物业服

务活动中,禁止下列行为:

(一) 将一个物业管理区域内的物业管理业务一并委托给他人;

(二) 擅自改变物业共用部位、共用设施设备规划用途;

(三) 擅自允许他人利用共用部位、共用设施设备进行广告、宣传、经营等活动;

(四) 未履行告知义务并办理退出交接手续,擅自撤离物业管理区域或者停止物业服务;

(五) 物业服务合同期限届满,不按规定移交物业档案、物业服务相关资料和物业服务用房;

(六) 其他严重损害业主权益的情形。

**第二十三条** 自治县实行物业服务信用保证金制度。物业服务企业在承接物业项目时,应当按照所属物业小区总建筑面积三个月收取的物业服务费用为标准向自治县城乡规划建设行政主管部门缴存物业服务信用保证金。信用保证金实行企业缴存、政府监管、专户存储的原则,专项用于物业服务企业擅自退出的临时接管以及影响居民正常生活的重大突发事件应急处置等情况。

物业服务信用保证金不得少于10万元,具体管理办法由自治县人民政府制定。

**第二十四条** 自治县价格主管部门应当会同城乡规划建设行政主管部门,根据住宅物业种类、服务内容、服务等级等情况,制定相应的基准价和浮动幅度,并每年向社会公布。具体收费标准由业主与物业服务企业根据基准价和浮动幅度在物业服务合同中约定。

**第二十五条** 业主应当根据物业服务合同

约定,按时交纳物业服务费,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。

业主欠交物业服务费的,物业服务企业可以采用书面催交,在物业管理区域内显著位置公示等方式,督促其限期交纳。逾期不交纳的,物业服务企业可以申请仲裁或者提起诉讼。拒不执行生效判决和仲裁裁决的,物业服务企业可以依法向人民法院申请强制执行,并按照个人信用信息管理有关规定录入个人信用信息系统。

**第二十六条** 业主、物业服务企业应当遵守法律、法规以及管理规约,履行物业服务合同。一方违约,另一方可以依照物业服务合同追究违约方的责任。业主不得采用拒交物业服务费等方式拒不履行合同;物业服务企业不得采用降低物业服务质量或者中断物业服务等方式拒不履行合同。

县物业行政主管部门应当建立物业管理服务投诉受理制度,公布投诉方式,接受业主、业主委员会、物业使用人的投诉,及时答复处理结果。经核查属实的,县物业行政主管部门应当向物业服务企业发出整改通知,责令其限期整改。

**第二十七条** 占用物业管理区域内业主共有的道路或者其他场地用于停放机动车,以及相关收费和管理事项,由业主大会决定。

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,影响其他车辆和行人的正常通行。

**第二十八条** 任何单位和个人不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。

确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当经自治县物业行政主管部门同意并及时恢复原状。

**第二十九条** 对配套设施不齐全、环境质量较差的老旧小区，自治县人民政府应当制定计划逐年改造，改造所需费用由自治县人民政府纳入年度财政预算。

**第三十条** 自治县城乡规划建设行政主管部门履行下列职责：

(一) 负责对物业服务企业资质、服务质量、企业信用等进行监督管理；

(二) 负责对开发建设单位履行工程质量等进行监督检查；

(三) 负责制定物业管理规约、服务合同、服务标准等示范文本和规范；

(四) 对物业服务企业及其从业人员进行业务指导、培训和监督管理；

(五) 对物业的使用和维护进行监督管理；

(六) 建立物业管理投诉受理制度，依法查处物业管理中的违法行为；

(七) 法律、法规规定的其他职责。

**第三十一条** 自治县人民政府街道办事处履行下列职责：

(一) 负责组织协调业主大会成立、业主委员会选举、物业服务企业选聘和相关备案等工作；

(二) 对业主委员会依法履职进行监督管理；

(三) 指导、协助和监督辖区内物业的移交和接管工作；

(四) 调解业主、业主委员会与物业服务企业之间的物业管理纠纷；

(五) 协调物业服务企业与社区居民委员会之间的关系；

(六) 法律、法规规定的其他职责。

**第三十二条** 自治县相关行政主管部门应当按照各自职责，负责下列事项的管理工作：

(一) 综合执法行政主管部门负责违法搭建、无照经营、乱设摊点、占用和损坏绿地，擅自伐、移、修剪树木，焚烧树叶、垃圾或者其他废弃物、车辆停放等监督检查；

(二) 公安机关负责依法查处物业小区内影响公共安全、公共秩序的违法行为，对消防、监控安防、养犬等开展监督检查；

(三) 市场监督管理行政主管部门负责电梯等特种设备安全运行监督检查；

(四) 价格行政主管部门负责物业服务收费监督检查；

(五) 环境保护行政主管部门负责违法排放水污染物、饮食服务业油烟污染等监督检查。

**第三十三条** 自治县城乡规划建设行政主管部门应当加强对物业服务企业的监督管理，建立物业服务企业考核体系和信用评价体系，对物业服务企业实行动态管理，定期对物业服务企业进行检查和考核，并向社会公布。

**第三十四条** 违反本条例规定，有下列行为之一的，由相关行政主管部门责令改正，拒不改正，按照以下规定处以罚款，并恢复原状；

给他人造成损失的,应当给予赔偿:

(一)违反本条例第五条第(一)(二)项规定的,处以3万元罚款;情节严重,经鉴定危及房屋安全的,处10万元罚款;

(二)违反本条例第五条第(三)项规定的,处以1万元罚款;

(三)违反本条例第五条第(四)项规定的,对个人处以500元罚款,对单位处2万元罚款;车辆随意乱停乱放,饲养家禽、家畜的,处以100元罚款;

(四)违反本条例第五条第(五)项规定的,对个人处以1000元罚款,对单位处3万元罚款;

(五)违反本条例第五条第(六)项规定的,处以1万元罚款;

(六)违反本条例第七条规定的,处以2万元罚款;

(七)违反本条例第二十八条规定的,对个人处以1万元罚款;对单位处以5万元罚款。

**第三十五条** 开发建设单位违反本条例规定有下列行为之一的,由自治县城乡规划建设行政主管部门按照下列规定给予处罚:

(一)违反本条例第十六条规定的,责令限期改正,逾期未改正的,并处20万元罚款;

(二)违反本条例第十七条规定的,责令改正,并处以5万元罚款;

(三)违反本条例第十八条规定的,责令限期交存;逾期不交存的,处以30万元罚款;

**第三十六条** 物业服务企业违反本条例规定,有下列行为之一的,由自治县城乡规划建设行政主管部门按照以下规定予以处罚,给他人造成损失的,应当给予赔偿:

(一)违反本条例第二十二条第(一)项规定的,处以委托合同价款30%罚款,没收委托合同所得收益;

(二)违反本条例第二十二条第(二)(三)项规定的,责令限期改正,逾期不改正的,处以10万元罚款,有收益的,没收全部非法所得;

(三)违反本条例第二十二条第(四)项规定的,责令限期改正,逾期不改正的,处以10万元罚款;

(四)违反本条例第二十二条第(五)项规定的,责令限期改正,逾期仍不改正的,处以5万元罚款;

(五)违反本条例第二十三条规定的,责令限期缴存,逾期仍不缴存的,处以应缴存额20%罚款。

**第三十七条** 自治县城乡规划建设行政主管部门、街道办事处以及其他有关行政主管部门及其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。

**第三十八条** 本条例自2018年2月1日起施行。