

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国法典/法律出版社法规出版中心编.
—北京:法律出版社

ISBN 7—5036—3463—4

I. 中… II. 全 III. 法典—中国 IV. D920.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 041211 号

©法律出版社·中国

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn 电话/010—63939796

网址/www.lawpress.com.cn 传真/010—63939622

法规出版中心/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/law@lawpress.com.cn rpc8841@sina.com

读者热线/010—63939629 63939633 传真/010—63939650

书号:ISBN 7—5036—3463—4/LR·4·207

大同市住宅小区物业管理条例

(2000年4月26日大同市第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过 2000年5月28日山西省第九届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了规范住宅小区物业管理,维护业主、使用人和物业管理企业的合法权益,保障住宅小区物业的合理使用,创造和保持整洁、安全、文明、舒适的人居环境,制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内的住宅小区物业管理。

第三条 本条例所称物业,是指已建成并交付使用的住宅小区内的各类房屋及附属设施、设备和相关场地。

本条例所称业主,是指住宅小区物业的所有权人。

本条例所称使用人,是指住宅小区物业的承租人和实际使用物业的其他人。

本条例所称物业管理,是指业主组成业主委员会对其物业的共有部分和共同事务委托物业管理企业进行管理服务活动。

第四条 物业管理实行业主自治管理与物业管理企业专业管理服务相结合的原则。

物业管理应当向社会化、专业化、市场化发展,提高服务质量,改善人居环境。

第五条 市人民政府房产行政主管部门是本市物业管理的行政主管部门,负责本市行政区域内的物业管理工作。区房产行政主管部门根据市房产行政主管部门的授权,具体负责本辖区的物业管理工作。

县人民政府房产行政主管部门在市房产行政主管部门的指导

下,负责本行政区域内的物业管理工作。

各有关行政管理部门按照各自的职责,协同市、县房产行政主管部门做好住宅小区物业管理工作。

第二章 业主自治管理

第六条 住宅小区有下列情形之一的,在住宅小区所在地的市、县房产行政主管部门的监督指导下,住宅出售单位应在六个月内组织召开第一次业主大会或者业主代表大会,选举产生业主委员会:

(一)住宅小区已交付使用的建筑面积达到百分之五十以上;

(二)住宅小区已交付使用的建筑面积达到百分之三十以上不足百分之五十,且使用已超过一年的。

第七条 业主大会由住宅小区内全体业主组成。业主人数较多的,应当按比例推选业主代表,组成住宅小区业主代表大会。

业主大会或者业主代表大会行使下列职权:

(一)选举、撤换业主委员会的组成人员;

(二)制订、修改、审议通过业主委员会章程和业主公约;

(三)听取和审议业主委员会关于物业管理服务工作报告和财务报告;撤销业主委员会不适当的决定;

(四)审议住宅共用部位、共用设施设备维修基金的使用情况;

(五)决定住宅小区物业管理的重大事项。

业主大会或者业主代表大会应当邀请住宅小区所在地居民委员会和使用人代表列席。

第八条 业主大会或者业主代表大会每年至少召开一次,以投票方式表决。住宅按每套单元式住宅即每户一个表决权计;非住宅按建筑面积每一百平方米或每一份额一个表决权计。业主代表按所代表的表决权行使。

业主大会或者业主代表大会必须有代表百分之五十以上表决权的业主出席。业主可以书面委托代理人出席业主大会或者业主代表大会。

经代表百分之二十以上表决权的业主提议,可以召开临时业主大会或业主代表大会。业主委员会应在接到提议后十日内就所提议题召开临时业主大会或业主代表大会。

业主大会或者业主代表大会的决定,经出席大会的业主或业主代表投票,赞成票超过全部表决权半数予以通过。

第九条 业主委员会是在住宅小区内代表全体业主对物业实施自治管理的组织。

业主委员会应当自选举产生之日起十五日内,持成立业主委员会登记申请书、业主委员会章程、业主委员会名单,向住宅小区所在地的市、县房产行政主管部门申请办理登记。

市、县房产行政主管部门应当自受理登记申请之日起十五日内完成登记工作,并在该住宅小区予以公告。登记日期为业主委员会成立日期。对不符合本条例规定成立的业主委员会不予登记,并书面通知申请人。

第十条 业主委员会根据住宅小区的规模由五人至十五人组成,人数为单数。业主委员会委员应当由业主或其委托的使用人担任,每届任期三年,可以连选连任。

业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。住宅出售单位的业主代表可以当选为业主委员会委员,但不得担任业主委员会主任、副主任。

业主委员会会议由主任召集,召开会议必须有全体委员的过半数委员出席,作出决定须全体委员过半数通过并予以公布。

第十一条 业主委员会对业主大会或者业主代表大会负责,履行下列职责:

(一)召集和主持业主大会或者业主代表大会,并报告物业管理年度工作;

(二)选聘或解聘物业管理企业,订立、变更或者解除物业管理委托合同;

(三)审议决定物业管理企业提出的物业管理财务年度计划、财务预算和决算及物业管理企业提出的大中维修、更新改造共用设施设备的报告;

(四)监督、指导物业管理企业对住宅小区的管理、服务工作,协调业主和使用人与物业管理企业的关系;

(五)督促业主和使用人履行业主公约,交纳物业管理服务费和维修基金;

(六)业主大会或者业主代表大会赋予的其他职责。

第十二条 业主委员会或其委员有下列情形之一的,业主大

会或者业主代表大会应当撤换或者改组业主委员会：

- (一) 业主委员会或其委员严重失职的；
- (二) 业主委员会或其委员故意损害多数业主利益的；
- (三) 业主委员会无法正常履行职责的；
- (四) 业主委员会章程规定撤换、改组的。

业主联名向市、县房产行政主管部门投诉业主委员会或其委员的，市、县房产行政主管部门查实后，应当监督指导业主召开业主大会或者业主代表大会撤换或者改组业主委员会，住宅出售单位或者物业管理企业应当予以配合。

第十三条 业主公约是对全体业主具有约束力的有关业主在住宅小区物业使用、维护及其他管理等方面权利、义务的行为守则。使用人应当遵守业主公约的有关内容。

业主公约自业主大会或者业主代表大会审议通过之日起生效，并自业主公约生效之日起十五日内由业主委员会报所在地市、县房产行政主管部门备案。

第十四条 业主大会或者业主代表大会、业主委员会作出的决定，对住宅小区内全体业主具有约束力。

业主大会、业主代表大会、业主委员会作出的决定及业主公约，不得与法律、法规相抵触。

第三章 物业管理服务

第十五条 从事物业管理的企业应当持有市房产行政主管部门核发的物业管理资质等级证书，方可从事相应的物业管理服务。

物业管理企业实行资质年审制度；物业管理实行持证上岗制度。

第十六条 业主委员会应当采用公开招标方式选聘物业管理企业。

物业管理企业接受委托从事物业管理服务，应当与业主委员会签订物业管理委托合同。委托合同的期限为三年。

物业管理企业应当自委托合同签订之日起十五日内，将委托合同报住宅小区所在地市、县房产行政主管部门备案。

第十七条 物业管理服务应当保持住宅共用部位、共用设施设备完好，住宅小区环境整洁优美、公共秩序良好，保障物业使用

方便、安全,并按照下列要求实施:

(一)按照国家规定的技术标准和规范以及业主委员会审定的物业管理服务年度计划,实施管理服务;

(二)在业主、使用人使用住宅前,将住宅的共用部位、共用设施设备使用、维护的方法、要求、注意事项以及法律、法规、规章的有关规定书面告知业主、使用人;

(三)经常对住宅小区进行全面的巡视、检查,定期对住宅的共用部位、共用设施设备进行养护;

(四)发现住宅的共用部位、共用设施设备损坏时,立即采取保护措施,并按照物业管理委托合同约定进行维修;

(五)接到物业损坏报修时,限时进行维护和处理;

(六)健全物业维修、更新及其费用收支的各项记录,妥善保管物业档案资料和有关的业务账册;

(七)每六个月公布一次物业管理服务费、维修基金的使用情况,接受业主委员会和业主的监督;

(八)定期听取业主委员会、业主、使用人的意见和建议,改进和完善管理服务;

(九)维护住宅小区生活、安全秩序,发现违反本条例或者业主公约的行为,立即进行劝阻、制止,并向业主委员会和有关行政管理部门报告;

(十)按照物业管理委托合同约定的要求,做好业主委员会、业主、使用人委托的其他管理服务事项。

除前款规定外,物业管理企业应当组织或者协助居民委员会及有关部门提供社区生活服务和开展社区文体活动。

第十八条 确定住宅小区物业管理服务收费标准,应当遵循合理、公开、公平以及与管理服务质量水平相适应的原则,并实行价格听证制度。

住宅小区物业管理服务费用由物业管理企业按照政府价格主管部门会同市、县房产行政主管部门核定的项目、标准、要求和物业管理委托合同约定向业主收取。业主与使用人约定由使用人交纳物业管理服务费用的,从其约定。

物业管理服务费用经约定可以预收,预收期限不得超过三个月。

第十九条 物业管理企业收费的项目和标准应当公布。

物业管理企业已按照本条例规定向业主或者使用人收取物业管理服务费用的,其他任何单位和个人不得重复收取性质和内容相同的费用。

未受业主委员会或者业主、使用人委托,物业管理企业自行提供服务收费的,业主或者使用人可以拒绝支付。

第二十条 供水、供电、供气单位对业主或者使用人用水、用电、用气实行一户一表、抄表到户、以户表计量结算。供水、供电、供气单位也可有偿委托物业管理企业代收费。

供水、供电、供气单位和物业管理企业不得采取向业主、使用人强行分摊水、电、气用量等方式变相提高收费标准。

第二十一条 物业管理企业应当在物业管理委托合同终止或者解除后十日内,向业主委员会移交下列资料和财物,并报所在地市、县房产行政主管部门备案:

(一)对预收的住宅小区物业管理服务费用按实际使用结算,多收的部分予以退还;

(二)移交全部物业档案资料和有关业务账册;由物业管理企业代管维修基金的,按规定要求办理账户转移手续。

(三)移交业主共有的房屋、场地和其他财物。

物业管理企业在移交上述资料财物时,不得损坏、隐匿、销毁。

第二十二条 市、县房产行政主管部门应当建立物业管理投诉受理制度,受理业主委员会、业主、使用人和物业管理企业对违反本条例行为的投诉。

第四章 物业的使用

第二十三条 住宅小区内禁止下列行为:

(一)损坏房屋承重结构、抗震结构和破坏房屋外貌;

(二)占用、拆改、移装、损坏住宅的共用部位、共用设施设备或者违反规定进行房屋再装修,影响其正常使用功能;

(三)在天井、庭院、平台、楼梯间、通道、屋顶以及小区道路、停车场、自行车房(棚)或者在其他共用场地搭建建筑物、构筑物;

(四)攀折树木、采摘花果、践踏草坪、侵占绿地;

(五)乱停乱放车辆、乱设摊点、乱设集贸市场;

(六)乱倒、乱抛、乱焚和乱堆垃圾、杂物;

- (七)在建筑物、构筑物上乱张贴、乱刻画；
- (八)聚众喧闹、发生超出规定标准的噪声；
- (九)排放有毒、有害等污染环境的物质；
- (十)法律、法规禁止的其他行为。

第二十四条 业主或者使用人进行房屋再装修，应当事先告知物业管理企业，物业管理企业应当将房屋再装修的禁止行为和注意事项告知业主或使用人。业主或者使用人在施工中应当遵守房屋再装修的有关规定。

第二十五条 业主或者使用人不得改变物业的使用性质。因特殊情况需要改变使用性质的，应当符合有关法律、法规的规定和小区规划要求，其业主应当征得相邻业主、使用人和业主委员会的书面同意，并报市、县房产行政主管部门批准。

住宅小区按照规划建设的公共建筑和共用设施，任何单位和个人不得改变使用性质。

第二十六条 任何单位和个人不得占用住宅小区内的道路、场地和绿地。因物业维修或者公共利益需要临时占用、挖掘道路、场地或绿地的，应当事先通知物业管理企业并与业主委员会就临时占用期限、挖掘后的路面、场地、绿地恢复原状或者赔偿损失等事项签订协议。

需要在住宅小区内公共场地新建停车场、文体设施、商店或者其他服务设施的，应由业主委员会同意，并经市、县房产行政主管部门审查批准，按规定办理有关手续后，方可施工。

除与居民生活直接相关的机动车辆和执行任务的治安、消防、抢险、救护、环卫等特种车辆可以通行外，机动车辆在住宅小区内的行驶、停放规定，由业主委员会决定。设有固定停车场所和管理服务人员的，其车位有偿使用、车位管理维护等收费标准按政府价格主管部门核定的标准执行。车辆停放的收益应当纳入住宅小区物业管理服务收费。

第二十七条 利用物业设置广告等经营性设施的，应当在征得相关业主、使用人和业主委员会的书面同意后，方可按有关规定办理审批手续；经批准的，应当与业主委员会签订协议，支付设置费用，收取的费用应当列入维修基金。

第二十八条 业主转让或者出租房屋时，应当在房屋转让合同或者租赁合同签订之日起十五日内将房屋转让或者出租情况书

面告知业主委员会和物业管理企业。

承租房屋的使用人必须持有市、县房产行政主管部门核发的房屋租赁证书。

第五章 物业的维修

第二十九条 住宅小区内物业的维修除在质量保修期内按规定由住宅出售单位承担以外,按下列规定划分:

(一)房屋室内自用部位、自用设备,维修、更新的费用由业主承担。

(二)房屋本体及共用部位、共用设施设备等重大维修养护项目,由物业管理企业统一维修和养护,其费用从维修基金中支出;维修基金不足时,经业主委员会决定,按业主拥有的房屋建筑面积比例续筹。

(三)住宅小区的绿地、庭园、楼道、道路、场地等环境卫生维护、保洁以及生活垃圾收集、运输,由物业管理企业统一管理和维护,生活垃圾也可委托专业公司运输,日常管理维护费用从住宅小区物业管理服务费中支出。

(四)住宅小区的水、电、热、燃气、有线电视、邮电通讯等管线维修、养护,依照有关规定由其产权人负责。也可委托物业管理企业进行管理和维护,但委托部门应当与物业管理企业签订专项委托合同,并按约定向物业管理企业支付相应的管理、维修养护费用及手续费。专项委托合同的期限不应超出物业管理委托合同的期限。

人为造成住宅共用部位、共用设施设备损坏的,其维修、更新、赔偿费用由责任人承担。物业出现严重自然损坏,影响业主和使用人安全时,市、县房产行政主管部门应当督促限期维修。

第三十条 住宅的共用部位、共用设施设备维修养护时,相邻业主、使用人应当予以配合。因相邻业主、使用人阻挠妨碍维修养护造成其他业主、使用人财产损失的,责任人应当负责赔偿。

因物业使用、维修、房屋再装修造成相邻业主、使用人的自用部位、自用设备损坏或者其他财产损失的,责任人应当负责修复或者赔偿。

第三十一条 住宅出售单位出售住宅的同时,应当设立住宅

共用部位、共用设施设备维修基金。属于公有住宅的,由公有住宅出售单位按多层住宅不低于售房款的百分之二十、高层住宅不低于售房款的百分之三十提取维修基金,购房者按购房款百分之二的比例向住宅出售单位缴交维修基金;属于新建商品住宅的,购房者按购房款百分之二的比例向住宅出售单位缴交维修基金。

住宅出售单位、购房者或业主未按规定提取或缴交维修基金的,市、县房产行政主管部门不得办理房屋权属登记手续。

第三十二条 维修基金应当以住宅小区为单位在指定银行专户存储,专款专用。

维修基金明细户应当按单幢住宅设置,按户核算。

业主转让房屋时,其维修基金账户中剩余部分的费用随房屋所有权同时过户。

第六章 物业的前期管理与移交

第三十三条 住宅小区开发建设项目在方案设计和设备安装过程中,应当具备物业管理所必须的物业管理服务用房、安全防范设施以及便于开展物业管理服务的各项功能。住宅小区分期开发、分期验收的,分期开发建设项目也应当具备实施物业管理的基本条件;不具备实施物业管理基本条件的,不得交付使用。

物业管理服务用房面积不应少于住宅小区总建筑面积的千分之五。

第三十四条 业主委员会成立之前,由住宅出售单位选聘的物业管理企业实行前期物业管理。业主委员会成立后,在选聘物业管理企业时,同等条件下应优先聘用实施前期物业管理的物业管理企业。

实行前期物业管理,物业管理企业应当与住宅出售单位签订前期物业管理委托合同并报市、县房产行政主管部门备案。

第三十五条 新建住宅小区商品房预售前,住宅出售单位应当通过招标方式选聘确立前期物业管理企业;未确立的,市、县房产行政主管部门不得颁发商品预售许可证书。

第三十六条 住宅出售单位不得将住宅的共用部位、共用设施设备和住宅小区其他公共建筑、设施、场所的所有权、使用权单独转让。

住宅出售单位尚未出租、出售的空置房屋,其物业管理服务费由住宅出售单位承担,并享有和承担相应的权利、义务。

第三十七条 住宅小区经市、县房地产行政主管部门组织综合验收合格后,住宅出售单位应当持住宅小区综合验收合格证书,与业主委员会共同向市、县房地产行政主管部门提出住宅小区移交书面申请;经市、县房地产行政主管部门审查合格批准后方可办理移交。

住宅出售单位应当在市、县房地产行政主管部门批准移交住宅小区之日起五日内向业主委员会移交已分摊进住宅销售成本且所有权属于全体业主共同所有的物业管理服务用房和其他小区配套设施。

第三十八条 住宅出售单位在提出移交申请时,应提交下列资料:

- (一)住宅小区物业管理移交明细表;
- (二)住宅小区规划图、竣工总平面图;
- (三)单体建筑、结构、设备竣工图;
- (四)共用配套设施、地下管网工程竣工图;
- (五)各种设施、设备的使用说明书、电路示意图;
- (六)物业管理服务用房资料;
- (七)维修基金资料;
- (八)包括环保、绿化等相关工程的住宅小区综合验收资料;
- (九)房屋质量保证书、房屋使用说明书和物业管理委托合同文本;
- (十)其他必要资料。

第三十九条 住宅出售单位应当在办理住宅小区移交手续的同时,将代收的维修基金移交给业主委员会。业主委员会成立前,在业主办理房屋权属证书时,住宅出售单位应当将代收的维修基金移交给当地市、县房地产行政主管部门代管。

移交新建住宅小区时,未售出的住宅,维修基金参照已售住宅维修基金标准由住宅出售单位垫付,并在以后售房时按照本条例第三十一条规定向购房者补收。在办理房屋权属证书时,由市、县房地产行政主管部门或业主委员会按实结算,多退少补。

前期物业管理期间,未经市、县房地产行政主管部门批准,任何单位不得使用维修基金。

第四十条 业主或者使用人未按物业管理委托合同约定缴交物业管理服务费的,业主委员会应当协助催缴,限期缴交。逾期仍不缴交的,物业管理企业可以按日加收欠交金额千分之三的滞纳金或者按照合同约定加收滞纳金;逾期六个月仍不缴交的,物业管理企业可依法申请人民法院强制追缴欠费和滞纳金。

第七章 法 律 责 任

第四十一条 业主大会、业主代表大会、业主委员会作出的决定违反本条例规定,由市、县房产行政主管部门责令限期改正或者撤销决定,并通告全体业主。

第四十二条 住宅出售单位违反本条例规定,有下列情形之一的,由市、县房产行政主管部门根据情节轻重分别予以处罚:

(一)未在规定时间内组织召开第一次业主大会或业主代表大会的,责令其限期组织召开;逾期仍不组织召开的,处三千元以上一万元以下的罚款;

(二)不按规定提供房屋质量保证书、房屋使用说明书,移交住宅小区工程建设资料,移交代收的维修基金,移交物业管理服务用房的,责令限期履行,并可处三千元以上三万元以下的罚款;

(三)不按规定足额提取维修基金的,责令限期补提维修基金本息;逾期仍不足额补提的,处以自应提取之日起未提取额每日万分之五的罚款;

(四)出售商品住宅不收取维修基金的,责令限期改正,并处应收维修基金额百分之三的罚款;

(五)未进行前期物业管理的,责令限期改正,并可处一万元以上五万元以下罚款;

(六)擅自使用维修基金的,责令限期改正,没收违法所得,并处使用维修基金额二倍以下的罚款;

(七)将住宅的共用部位、共用设施设备和住宅小区其他配套公共建筑、设施、场地单独转让的,责令限期改正,没收违法所得,并可处一万元以上五万元以下的罚款。

第四十三条 违反本条例规定,有下列情形之一的,由市、县房产行政主管部门给予警告,责令限期改正,没收违法所得,并可处二千元以上三万元以下的罚款:

(一)未取得物业管理资质证书从事物业管理服务的；
(二)超越物业管理资质证书等级从事物业管理服务的；
(三)物业管理企业不按规定报送年审报告，办理年审的；
(四)擅自改变维修基金及物业管理服务用房用途的；
(五)物业管理企业未按规定要求实施物业管理服务的；
(六)物业管理企业未按规定向市、县房产行政主管部门进行备案的。

物业管理企业违反前款(二)、(三)、(四)、(五)项规定拒不改正且情节严重的，市房产行政主管部门可以降低其资质等级直至吊销其资质证书。

第四十四条 违反本条例规定，有下列情形之一的，由市、县房产行政主管部门根据情节轻重分别予以处罚；造成损失的，承担赔偿责任：

(一)物业管理企业违反第二十一条第二款规定的，责令限期改正，并可处三千元以上三万元以下的罚款；

(二)违反第二十三条第(一)、(二)、(三)项规定的，给予警告，责令限期改正，并处三千元以上三万元以下的罚款；

(三)违反第二十四条、第二十五条、第二十六条第二款规定的，责令限期改正，对个人可处一千元以上一万元以下的罚款，对单位可处一万元以上三万元以下的罚款；

(四)违反第二十六条第一款、第二十七条规定的，责令限期改正，并可处一千元以上一万元以下的罚款；

(五)违反第二十八条第二款规定的，责令限期补办，对住宅房屋可分别处使用人三百元以上一千元以下、业主五百元以上二千元以下的罚款；对非住宅房屋可分别处使用人三千元以上一万元以下、业主一万元以上三万元以下的罚款。

第八章 附 则

第四十五条 本条例关于业主自治管理、物业管理服务、物业使用、物业维修以及物业前期管理与移交的规定，适用于写字楼、高层楼宇、商厦、度假区、别墅区、工业区、专业市场以及其他非住宅房屋的物业管理活动。

第四十六条 本条例施行前交付使用的共用设施设备不齐全

的住宅相对集中的居住区,应当按照本条例的规定逐步实行物业管理。

第四十七条 本条例具体应用中的问题,由市人民政府负责解释。

第四十八条 本条例自 2000 年 7 月 1 日起施行。