

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 · 7 · 261

长春市城市住宅区物业管理条例

(2001年3月30日吉林省第九届人民代表大会
常务委员会第二十三次会议通过)

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理行为,维护业主、使用人和物业管理企业的合法权益,根据国家有关法律、法规的规定,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本条例适用于本市市区和各县(市)人民政府所在地城市范围内的住宅区物业管理。

第三条 本条例所称住宅区,是指以住宅为主,并有相应配套共用设施设备的居住区。住宅区的范围由县(市)、区人民政府物业管理行政主管部门会同有关部门划定。

本条例所称物业,是指已建成并交付使用的房屋以及相关的共用设施设备。

本条例所称物业管理,是指业主、业主委员会或者有关单位,委托物业管理企业对物业进行管理和为业主、使用人服务的活动。

本条例所称业主,是指物业的所有权人。

本条例所称使用人,是指物业的承租人或者实际使用物业的其他人。

本条例所称物业管理企业,是指依法成立并接受委托进行专业管理服务的企业。

第四条 住宅区物业管理实行业主自治与专业服务相结合、属地管理与行业管理相结合的模式。

住宅区物业管理应当逐步实行招投标制度。

第五条 业主、使用人有依法参加住宅区物业管理的权利,并有合理使用房屋和共用设施设备、维护住宅区公共利益义务。

第六条 长春市房地产管理部门是本市物业管理的行政主管部门,负责组织实施本条例。

各县(市)、区人民政府物业管理行政主管部门由市人民政府确定,依照本条例对辖区内的物业管理活动进行监督、检查、指导。

市、县(市)、区人民政府的其他有关部门按照各自职责,协同实施本条例。

第七条 物业管理应当逐步向社会化、专业化方向发展,通过市场竞争,提高管理水平,改善人民生活和社会环境。

第二章 前期物业管理

第八条 新建住宅区必须实行物业管理。物业管理行政主管部门应当参加住宅区规划设计方案的论证和住宅区竣工后的综合验收工作。未经验收合格的住宅区,不得交付使用。

开发建设单位应当按照规划设计方案进行物业配套建设。

开发建设单位应当将规划设计方案自批准之日起 10 日内报物业管理行政主管部门备案。

第九条 新建住宅区,在竣工验收合格后到业主委员会成立前,由开发建设单位委托物业管理企业对住宅区进行物业管理,业主委员会成立后,由业主委员会选聘的物业管理企业对住宅区进行物业管理。

第十条 开发建设单位在销售(含预售,下同)房屋时,应当与购房人签定前期物业管理服务协议,并将其作为房屋销售合同的附件。

第十一条 新建住宅区移交物业管理企业时,开发建设单位应当按照本条例第四十四条规定移交物业档案资料,同时应当按照住宅区总建筑面积 0.2% 的比例,无偿为物业管理企业提供管理用房,不足 50 平方米的按 50 平方米提供。

物业管理用房为全体业主共同所有,由物业管理企业出资养护维修。物业管理用房不得改变用途。

第十二条 新建住宅区实行物业管理后,未售(租)出的空置房屋,其业主为开发建设单位,由开发建设单位缴纳物业管理服务费。

第三章 业主、业主大会及业主委员会

第十三条 业主的权利：

- (一)参加业主大会,享有表决权；
- (二)享有业主委员会委员的选举权和被选举权；
- (三)依法监督业主委员会的工作；
- (四)依法监督物业管理企业的管理服务活动。

业主的义务：

- (一)遵守业主公约；
- (二)遵守住宅区的物业管理制度；
- (三)执行业主大会和业主委员会的有关决议、决定；
- (四)依法交纳物业管理服务费用和维修基金。

第十四条 业主大会由住宅区内全体业主组成。

业主大会由业主委员会负责组织召开。

业主大会每年至少召开一次,特殊情况下,经业主委员会决定,可以临时召开业主大会。

经拥有住宅区物业 30% 以上投票权数的业主提议,可以召开业主大会,业主委员会应当自接到该项提议之日起 20 日内就其所提议内容组织召开业主大会,逾期未召开的,提议的业主可以向所在地的物业管理行政主管部门申请,由物业管理行政主管部门责令业主委员会限期组织召开业主大会。

业主大会应当邀请使用人代表列席。

第十五条 业主大会履行下列职责：

- (一)选举或者撤换业主委员会委员；
- (二)审议业主委员会章程、业主公约和物业管理委托合同；
- (三)审议业主委员会的工作报告；
- (四)监督业主委员会工作,改变或者撤销业主委员会不适当的决定；
- (五)决定物业管理的其他重大事项。

第十六条 业主大会应当有过半数投票权数的业主出席。

业主大会作出的决定,应当经住宅区内过半数投票权数的业主表决通过。

业主投票权数按照业主所拥有物业建筑面积多少计算,建筑

面积每 1 平方米为 1 票。

第十七条 住宅区内已交付使用的物业建筑面积达到 70% 以上的,应当依照本条例规定召开第一届业主大会。

第一届业主大会由住宅区所在地的县(市)、区物业管理行政主管部门组织召开。

第十八条 实行物业管理的住宅区,应当依法成立业主委员会。

业主委员会经物业管理行政主管部门核准登记,在实施物业管理工作中代表和维护全体业主的合法权益。

业主委员会应当接受物业管理行政主管部门的监督、指导和管理。

第十九条 业主委员会由业主大会选举产生。业主委员会由 5—17 名委员组成。

业主委员会设主任 1 人,副主任 1—3 人,主任、副主任由业主委员会在其委员中选举产生。

第二十条 业主委员会每届任期三年,任期届满应当依照本条例规定重新选举。

业主委员会委员可以连选连任。业主委员会委员缺额时,应当依照本条例规定进行补选。

第二十一条 业主委员会履行下列职责:

(一)召集和主持业主大会,并报告工作;

(二)草拟、修订业主公约、业主委员会章程;

(三)选聘或者解聘物业管理企业,与物业管理企业订立、变更或解除物业管理委托合同;

(四)依照法律、法规、规章规定负责维修基金的续筹,监督维修基金的使用和管理;

(五)审定物业管理企业提出的年度工作计划、物业管理服务费的预算和决算;

(六)听取业主、使用人的意见和建议,监督和支持物业管理企业的管理服务活动;

(七)执行业主大会的有关决议、决定;

(八)履行物业管理委托合同;

(九)监督业主公约和物业管理制度的执行;

(十)业主大会赋予的其他职责。

前款第(二)、(三)、(四)项规定的事项,应当经业主大会批准。

业主委员会不得从事本条例规定以外的其他活动。

第二十二条 业主委员会会议每季度至少召开一次,会议由主任或者受其委托的副主任主持召开,会议应当有过半数委员出席。会议作出的决定须经全体委员过半数通过。

第二十三条 业主公约是业主共同订立的有关规范物业使用、维修和其他行为的守则。业主公约对全体业具有约束力。使用人应当遵守业主公约。

第二十四条 业主大会、业主委员会作出的决定,应当予以公布,对住宅区内全体业主、使用人具有约束力。

业主大会、业主委员会作出的决定,不得与法律、法规、规章相抵触。

第四章 物业管理企业

第二十五条 设立物业管理企业应当具备下列条件:

- (一)有固定的办公场所;
- (二)具有相应的注册资本;
- (三)有合法的管理章程;
- (四)具有进行物业管理所需相应数量的有关专业技术人员。

第二十六条 设立物业管理企业,应当到市物业管理行政主管部门进行资质审查和企业资质等级评定,未经资质审查和等级评定的,不得从事物业管理业务。

物业管理企业资质审查和等级评定办法,按照国家 and 省有关规定执行。

第二十七条 物业管理企业的权利:

- (一)依照法律、法规、规章规定和合同的约定,制定物业管理制度;
- (二)收取物业管理服务费用;
- (三)制止违反业主公约的行为;
- (四)选聘专业公司承担专项经营业务。

第二十八条 物业管理企业的义务:

- (一)履行物业管理委托合同,提供物业管理服务;

- (二)接受业主、业主委员会的监督；
- (三)制定物业管理服务年度计划；
- (四)定期公布代管基金收支帐目,接受质询和审计；
- (五)接受政府有关部门的监督管理。

第二十九条 物业管理企业应当按照有关规定,经物业管理行政主管部门组织培训、考核合格,取得岗位证书后方可上岗。

第三十条 物业管理企业可以在住宅区内依法开展适宜住宅区的多种经营活动,以其收益补充物业管理服务经费。

第五章 物业管理服务

第三十一条 物业管理企业实施物业管理,应当与业主委员会签订物业管理委托合同。

物业管理委托合同应当载明委托管理服务的事项、要求与标准,管理服务的期限与权限,管理服务的费用,双方的权利义务及合同终止条件,违约责任等内容。

物业管理企业应当自物业管理委托合同生效之日起15日内,将合同报住宅区所在地物业管理行政主管部门备案。

物业管理委托合同文本由市物业管理行政主管部门统一印制。

第三十二条 物业管理服务内容：

- (一)房屋及其附属的共用设施设备的使用管理、养护维修；
- (二)园林绿地的管理养护；
- (三)环境卫生的管理服务；
- (四)公共秩序的维护及安全防范服务；
- (五)车辆出入、停放管理；
- (六)物业档案资料的管理；
- (七)业主、使用人委托的其他服务事项。

第三十三条 物业管理企业应当按照国家和省、市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,定期对房屋共用设施设备进行养护维修。

第三十四条 物业管理企业应当做好物业维修和共用设施设备更新及其费用收支的各项记录,妥善保管物业档案资料、有关财务帐册和公共财物,每半年向业主委员会报送一次物业维修、更新

费用的收支帐目,并接受其审核。

第三十五条 物业管理企业应当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。

第三十六条 物业管理企业发现管理范围内有违反有关法律、法规、规章规定行为的,应当进行劝阻、制止,劝阻、制止无效的,应当向有关部门报告。

第三十七条 物业管理企业自物业管理委托合同终止或者解除之日起30日内,向业主委员会结清财务,移交物业管理用房和有关资料,并报所在地县(市)、区物业管理行政主管部门备案。

第三十八条 物业管理企业实施物业管理,可以收取物业管理服务费,物业管理服务费,除属于双方协商议定的价格外,应当严格按照批准的项目和标准收取,并提供质价相称的服务,不得只收费不服务或者多收费少服务。

第三十九条 物业管理的公共性服务收费,是指物业管理企业按照物业管理委托合同的约定,为住宅区内的业主提供共用设施设备的养护维修、环境卫生清洁、保安和绿化等具有公共性的服务而向业主收取的费用。业主与使用人约定由使用人交纳服务费的,从其约定。

第四十条 物业管理企业可以开展有偿的公众代办性服务和特约服务。

公众代办性服务,是指物业管理企业受有关单位的委托,提供代收代缴水电费、煤气费、有线电视费、电话安装使用费等公众代办性质的服务。

特约服务,是指物业管理企业为住宅区内业主、使用人的个别需求提供的服务。

第四十一条 物业管理的公共性服务收费,实行政府指导价,业主应当按照规定的项目和标准交纳。

公众代办性服务和特约服务收费标准由双方协商议定。

第四十二条 物业管理企业收费的项目和标准应当在住宅区内公布。已按照本条例规定向业主、使用人收取物业管理服务费的,其他任何单位和个人不得重复收取性质相同的费用。

第六章 物业的使用、维护与维修基金的管理

第四十三条 物业管理企业接管物业管理项目时,应当对住宅区内的房屋、园林绿地、环境卫生和停车场地等共用设施设备进行检查验收,并形成验收报告,需要委托方维修完善的,由委托方维修完善后,方可接收;双方协议由物业管理企业维修完善的,应当就此项内容签订书面协议。

第四十四条 物业管理企业接管物业时,有开发建设单位的,由开发建设单位提供物业档案资料,没有开发建设单位的,由委托方提供物业档案资料。物业档案资料包括:

- (一)项目规划图、竣工总平面图;
- (二)单体建筑结构、设备竣工图;
- (三)附属配套设施、地下管网工程竣工图;
- (四)设施、设备安装、使用和维护保养技术资料;
- (五)单项工程竣工验收证明材料;
- (六)物业质量保证文件和物业使用说明文件;
- (七)房屋及配套设施的产权资料。

物业管理委托合同终止时,物业管理企业应当将物业档案资料移交给委托方。

第四十五条 业主、使用人应当按照有利于物业使用、安全、外貌美观整洁以及公平、合理的原则,在供水、排水、通行、通风、采光、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面不得损害公共和他人利益。

业主、使用人应当为物业管理企业、他人维护房屋及共用设施设备提供方便,因业主、使用人阻挠维修造成物业损坏及财产损失的,责任人应当负责修复或者赔偿。

第四十六条 在住宅区内禁止有下列行为:

- (一)损坏房屋承重结构和破坏房屋外貌;
- (二)擅自改变房屋结构和用途;
- (三)占用、损坏住宅共用部位和共用设施设备;
- (四)擅自搭建建筑物、构筑物,擅自设置摊点、市场,擅自张贴、涂抹、悬挂物品;
- (五)侵占、毁坏绿地;

(六)乱倒垃圾、乱堆杂物；

(七)堆放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害物质或者发出超过规定标准的噪音等；

(八)随意停放车辆；

(九)违反规定饲养家禽、家畜和其他动物；

(十)利用房屋从事危害公共利益的行为和进行违法犯罪活动。

第四十七条 业主、使用人在户外安装空调器、防护网、广告牌匾等设置物的,应当符合住宅区的统一要求。

第四十八条 住宅区内按照规划建设的共用设施,不得改变使用性质,因特殊情况需要改变使用性质的,应当经业主委员会同意并报有关主管部门批准。

第四十九条 物业管理企业应当将房屋装饰装修的禁止行为和注意事项告知业主、使用人。

第五十条 业主、使用人需要改变房屋结构的,应当依照有关规定,经房地产行政主管部门批准,并由房屋安全鉴定部门鉴定。

第五十一条 任何单位和个人不得擅自占用住宅区内的道路、场地。因物业维修或者公共利益需要,临时占用、挖掘道路、场地的,应当与物业管理企业签订书面协议,并经业主委员会同意,且必须在约定的期限内恢复原状,造成损失的,应当予以赔偿。

第五十二条 物业应当定期养护维修,在出现危害安全、影响观瞻、妨碍公共利益及影响他人正常使用时,物业管理企业应当及时养护维修。

第五十三条 住宅区内的垃圾由物业管理企业负责收集清理,垃圾运输由各县(市)、区环境卫生管理部门负责。

第五十四条 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等管理单位,可以将住宅区内有关服务事项,委托给物业管理企业实行统一服务,由委托方向物业管理企业支付委托服务费。不实行委托服务的,有关管理单位应当服务到户。

第五十五条 建立物业共用部位、共用设施设备维修基金(以下简称维修基金)制度。

维修基金专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的大修、更新和改造。

维修基金实行专款专用、专户存储,使用时需经业主委员会同

意,并由物业管理行政主管部门监督使用。

第五十六条 维修基金的来源:

- (一)购房人在购买商品住房(含经济适用房)时,按规定比例缴纳的维修资金,该部分资金由售房单位在销售商品住房时代收;
- (二)公有住房出售单位按规定比例提取的维修资金;
- (三)业主在前两项资金使用完毕时,续缴的资金。

购房人、公有住房出售单位和业主应当按照有关规定缴纳、提取维修资金。

售房单位代收维修资金时,应当在办理《商品房销(预)售许可证》前,与市、县(市)物业管理行政主管部门签订代收协议,代收的资金应当存入市、县(市)物业管理行政主管部门指定的帐户。财政部门依法进行监督。

第五十七条 维修基金的使用与管理,按照国家、省、市有关规定执行。

第五十八条 物业的维修、更新费用,按下列规定承担:

(一)房屋自用部位和自用设备的维修、更新费用,由业主承担;

(二)房屋本体的共用部位的维修、更新,由该幢物业的业主按照各自拥有的房屋建筑面积比例共同承担,依照本条例设立物业维修基金的,在物业维修基金中列支。

(三)共用设施设备的维修、更新费用,由住宅区内的业主按照各自拥有的房屋建筑面积比例共同承担,依照本条例设立物业维修基金的,在物业维修基金中列支。

房屋的共用部位、共用设施设备属人为损坏的,由物业管理企业负责维修,维修费用由物业管理企业向责任人追偿。

第七章 法律责任

第五十九条 违反本条例第八条第二款规定的,由物业管理行政主管部门责令其限期进行物业配套建设,拒不进行物业配套建设的,由有关部门吊销其商品房销(预)售许可证。

第六十条 违反本条例第十一条第一款、第四十四条、第五十六条第三款规定之一的,由物业管理行政主管部门责令其限期改正,逾期不改正的,处以5000元以上20000元以下的罚款。

第六十一条 违反本条例第十一条第二款、第三十七条规定之一的,由物业管理行政主管部门责令其限期改正,逾期不改正的,处以5000元以上10000元以下的罚款。

第六十二条 违反本条例第二十六条第一款规定的,由物业管理行政主管部门责令其停止非法经营活动,没收非法所得,并处以10000元以上30000元以下的罚款。

第六十三条 违反本条例第三十三条规定的,由物业管理行政主管部门责令其限期改正,逾期不改正的,处以5000元以上20000元以下的罚款;情节严重的,可以降低其资质等级,直至吊销资质证书。

第六十四条 违反本条例第三十八条、第四十二条、第四十六条、第四十七条、第五十条规定之一的,由有关行政主管部门责令其限期改正,并依照有关法律、法规、规章的规定予以处罚。

第六十五条 违反本条例第四十八条规定的,由物业管理行政主管部门责令其限期改正,并处以5000元以上20000元以下的罚款。

第六十六条 业主、使用人、物业管理企业和其他单位违反本条例规定,应当承担民事责任的,有关单位和个人可以依法提起民事诉讼。

第六十七条 对违反本条例行为由物业行政主管部门作出的行政处罚,在本市市区范围内的(双阳区除外),由市物业管理行政主管部门决定;在县(市)、双阳区范围内的,由县(市)、双阳区物业管理行政主管部门决定。

第六十八条 物业管理行政主管部门执法人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,由所在单位或者监察机关给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第六十九条 当事人对物业管理行政主管部门作出的行政处罚不服的,可以依照《中华人民共和国行政复议法》和《中华人民共和国行政诉讼法》的规定,申请行政复议或者提起行政诉讼。

当事人在法定期限内不申请复议,不提起诉讼,又不履行行政处罚决定的,作出行政处罚的机关可以申请人民法院强制执行。

第八章 附 则

第七十条 本条例由长春市人民代表大会常务委员会负责解释。

第七十一条 非住宅、单体住宅物业管理可以参照本条例有关规定执行。

第七十二条 本条例自公布之日起施行。