内蒙古自治区人民代表大会常务委员会

关于修改《内蒙古自治区物业

管理条例》的决定

（2021年11月16日内蒙古自治区第十三届

人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过）

内蒙古自治区第十三届人民代表大会常务委员会第三十一次会议，决定对《内蒙古自治区物业管理条例》作如下修改：

一、将第一条修改为：“为了规范物业管理活动，维护业主和物业服务人的合法权益，营造良好的生活和工作环境，根据《中华人民共和国民法典》和国务院《物业管理条例》等有关法律、行政法规，结合自治区实际，制定本条例。”

二、将第二条修改为:“自治区行政区域内物业的使用、维护、服务及其相关监督管理活动适用本条例。”

三、增加一条，作为第三条：“物业管理相关活动应当遵循党建引领、政府组织、属地管理、业主自治、专业服务的原则。”

四、将第四条改为第五条，修改为：“旗县级以上人民政府应当建立物业管理资金投入保障机制，加强老旧小区改造，支持社会资本参与，对配套设施不全、不具备物业服务条件的物业管理区域进行综合治理，逐步实现住宅区域物业管理全覆盖。”

五、将第五条改为第六条，第二款修改为:“旗县级以上人民政府住房和城乡建设、发展和改革、财政、生态环境、城市管理综合执法、公安、民政、卫生健康、市场监督管理、应急管理、自然资源、人民防空、消防救援等部门和机构按照各自职责，做好相关的物业监督管理工作。”

六、将第十条改为第十一条，第八项修改为:“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、监督权和收益权”。

七、将第十一条改为第十二条，修改为：“业主在物业管理活动中，履行下列义务:

“（一）遵守管理规约或者临时管理规约、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以及应对突发公共事件等方面的规章制度；

“（三）执行业主大会和业主委员会作出的决定；

“（四）按照国家有关规定交纳住宅专项维修资金；

“（五）按照约定支付物业服务费用；

“（六）履行房屋安全使用责任；

“（七）配合物业服务人实施物业管理；

“（八）按照规定分类投放生活垃圾；

“（九）法律、法规规定的其他义务。”

八、将第十三条改为第十四条，修改为:“物业管理区域的划分应当按照有利于实施物业管理为原则，以建设用地规划许可证确定的用地范围为基础，综合考虑土地使用权属范围、建筑物规模、共用设施设备、自然界限、社区建设等因素。

“物业管理用房、供水、供电、供热、消防等配套设施和相关场地共用不能分割的，应当划为一个物业管理区域；能够分割独立使用的，可以划分为不同的物业管理区域。”

九、增加一条，作为第十五条：“建设单位应当在办理商品房预售许可证或者商品房现房销售前，将划定物业管理区域的资料报送物业项目所在地旗县级人民政府物业行政主管部门进行备案。物业行政主管部门将备案情况书面告知项目所在地苏木乡镇人民政府、街道办事处。

“建设单位应当在商品房买卖合同中明示备案的物业管理区域。”

十、增加一条，作为第十六条：“已投入使用但尚未划分物业管理区域，或者需要调整物业管理区域的，物业项目所在地旗县级人民政府物业行政主管部门应当会同苏木乡镇人民政府、街道办事处，在征求业主意见后予以划分或者调整，并在相应区域内显著位置进行公告。”

十一、将第十五条改为第十八条，修改为:“在一个物业管理区域内，已交付使用的物业建筑面积达到百分之五十以上的，或者已交付使用的物业建筑面积达到百分之三十不足百分之五十，但使用已超过二年的，应当筹备成立业主大会。”

十二、将第十六条改为第十九条，增加一款作为第二款：“建设单位不存在或者经书面通知后未委托代表参加筹备组的，可以不作为筹备组成员。”

十三、将第十八条改为第二十一条，增加一款作为第三款:“每位代理人接受的委托名额不得超过三个。”

十四、将第十九条改为第二十二条，修改为:“下列事项由业主共同决定：

“（一）制定和修改业主大会议事规则；

“（二）制定和修改管理规约；

“（三）选举业主委员会或者更换业主委员会委员；

“（四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；

“（五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；

“（六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；

“（七）改建、重建建筑物及其附属设施；

“（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；

“（九）决定业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理、使用和业主委员会委员工作补贴以及标准；

“（十）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

“业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

“专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按商品房买卖合同记载的面积计算。

“业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按照一人计算。但建设单位尚未出售或者虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按照一人计算。”

十五、将第二十四条改为第二十七条，修改为:“业主委员会的人数由业主大会根据实际情况按照三人至十一人的单数确定。鼓励和支持业主中符合条件的中国共产党党员通过法定程序成为业主委员会委员，推动业主委员会成立党组织，充分发挥党组织和党员战斗堡垒和先锋模范作用，保障物业管理健康发展。

“业主委员会应当在业主委员会委员中推选产生主任一人，副主任一至三人。业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向物业项目所在地苏木乡镇人民政府、街道办事处备案，苏木乡镇人民政府、街道办事处将备案情况书面告知物业项目所在地旗县级人民政府物业行政主管部门。业主委员会备案有关内容发生变更的，应当重新备案。”

十六、将第三十一条改为第三十四条，修改为：“业主大会、业主委员会开展工作的经费和业主委员会委员的工作补贴由全体业主承担，也可以从业主共有部分经营所得收益中列支。

“业主大会和业主委员会工作经费的使用情况、业主委员会委员的工作补贴以及标准，应当定期由业主委员会以书面形式在物业管理区域内公告，接受业主监督。”

十七、增加一条，作为第三十五条：“不具备成立业主大会条件，或者具备成立业主大会条件但未成立业主大会、业主大会成立后未能选举产生业主委员会的住宅小区，经物业项目所在地苏木乡镇人民政府、街道办事处指导后仍不能成立业主大会和选举产生业主委员会的，苏木乡镇人民政府、街道办事处应当组织嘎查村民委员会、居民委员会、业主组建物业管理委员会，临时履行业主大会、业主委员会职责，推动符合条件的住宅小区成立业主大会，选举产生业主委员会。”

十八、增加一条，作为第三十六条:“物业管理委员会由嘎查村民委员会、居民委员会、业主、物业使用人代表等三人以上单数组成，其中业主代表不少于物业管理委员会委员人数的二分之一。

“业主代表的产生和资格审查参照本条例业主委员会委员候选人有关规定执行。

“物业管理委员会主任由嘎查村民委员会、居民委员会代表担任，副主任由嘎查村民委员会、居民委员会指定一名业主代表担任。物业管理委员会委员名单应当在物业管理区域内显著位置公示。业主对业主代表人选有异议的，由苏木乡镇人民政府、街道办事处协调解决。”

十九、增加一条，作为第三十七条：“物业管理委员会的工作期限一般不超过三年，期满仍未推动成立业主大会、选举产生业主委员会的，由苏木乡镇人民政府、街道办事处重新组建物业管理委员会。

“已成立业主大会、选举产生业主委员会，或者因物业管理区域调整、房屋灭失等其他客观原因致使物业管理委员会无法存续的，苏木乡镇人民政府、街道办事处应当在三十日内解散物业管理委员会，并在物业管理区域内显著位置公告。”

二十、将第四十条改为第四十六条，修改为:“前期物业服务合同期限从物业项目交付使用之日起计算最长不得超过两年。但是，期限未满，业主委员会与物业服务人签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止；期限已满，业主大会尚未成立的，原签约双方有一方不愿续约或者已入住业主百分之五十以上对原物业服务人的服务不满意的，由物业项目所在地苏木乡镇人民政府、街道办事处组建物业管理委员会组织全体业主决定选聘物业服务人。”

二十一、将第四十二条改为第四十八条，增加一款作为第二款：“分期开发建设的，在物业服务用房尚未交付前，建设单位应当提供不少于一百平方米的临时物业服务用房。”

在第三款“物业服务用房的建筑面积”后增加“和位置”。

二十二、将第四十三条改为第四十九条，第一款修改为:“建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业保修责任。在物业保修期限和保修范围内发生质量问题的，物业服务人应当及时通知建设单位，督促建设单位按时完成保修。建设单位委托物业服务人维修的，应当与物业服务人签订委托协议。”

二十三、将第四十五条改为第五十一条，增加一款作为第四款:“物业服务人应当在物业服务合同签订或者变更之日起三十日内，将物业服务合同报物业项目所在地旗县级人民政府物业行政主管部门备案，物业行政主管部门将备案情况书面告知物业项目所在地苏木乡镇人民政府、街道办事处。”

二十四、将第四十七条改为第五十三条，第三项、第四项、第五项分别修改为：“落实安防人员、设施以及安保措施，确保安防监控设施正常运转，发现有安全风险隐患的，及时设置警示标志，采取措施排除隐患或者向相关部门或者机构报告；

“制定消防安全制度，落实消防安全措施，定期开展防火巡查、检查和消防宣传教育，及时消除火灾隐患，提供消防安全防范服务，制定灭火和应急疏散预案，定期组织物业服务人员以及业主进行消防安全演练，确保消防设施正常使用；

“维护物业区域环境卫生，引导业主进行垃圾分类投放”。

二十五、将第四十八条改为第五十四条，第一款修改为：“物业服务人应当遵守法律法规和物业服务合同的约定。未经业主大会同意或者物业服务合同中无相关约定，不得将物业服务费用、公共水电分摊费用、车辆停放费用等捆绑收费；不得采取停止供水、供电、供热、供气以及限制业主进入小区、入户等方式催交或者变相催交物业服务费；不得处分属于业主的共有财产。”

二十六、将第五十一条改为第五十七条，增加一款作为第三款：“原物业服务人不得以业主欠交物业服务费等为由拒绝办理交接，不得阻挠新选聘的物业服务人进场服务。”

二十七、将第五十三条改为第五十九条，第一款第一项中的“旗县级人民政府”修改为“旗县级以上人民政府”，第三款修改为：“普通住宅物业服务收费可以根据市场行情、物业服务内容和服务等级进行调整。物业服务人应当在业主委员会的监督下，组织物业管理区域内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主进行表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且人数过半数的业主同意后方可调整物业服务费。”

二十八、将第五十六条改为第六十二条，增加一项作为第十四项：“在公共门厅、楼梯间、疏散通道、安全出口停放车辆或者为电动车辆充电”。

二十九、增加一条，作为第六十四条：“业主、物业使用人装饰装修房屋的，应当遵守法律、法规以及管理规约或者临时管理规约，事先告知物业服务人，遵守物业服务人提示的合理注意事项，并配合其进行必要的现场检查。事先未告知的，物业服务人可以按照管理规约或者临时管理规约禁止装饰装修施工人员进入物业管理区域。

“物业服务人应当将装饰装修的禁止行为和注意事项，书面告知业主、物业使用人。房屋装饰装修过程中，物业服务人应当加强现场巡查和监督，发现业主、物业使用人、装饰装修施工人员违反有关法律、法规以及管理规约或者临时管理规约的，应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告相关行政主管部门、业主委员会。

“装饰装修施工污染物业共用部位、损坏共用设施设备的，物业服务人应当通知业主、物业使用人予以修复、清洁、恢复原状。业主、物业使用人在物业服务人通知的期限内未修复、清洁、恢复原状的，由物业服务人处理，所需费用由业主、物业使用人承担。”

三十、增加一条，作为第六十五条:“物业管理区域内的供水、供电、供热、供气、通讯、有线电视等专业经营设施设备以及相关管线，应当符合国家技术标准和技术规范。

“新建住宅物业管理区域内的专业经营设施应当与主体工程同时设计、同时施工、同时交付。建设单位在组织竣工验收时，应当通知供水、供电、供热、供气等有关专业经营单位参加；验收合格后，建设单位应当将专业经营设施设备以及相关管线移交给专业经营单位维护管理，专业经营单位应当接收。

“已投入使用的设施设备以及相关管线尚未移交专业经营单位维护管理的，由物业所在地的旗县级人民政府组织专业经营单位验收。验收合格的，由专业经营单位接收；验收不合格的，由旗县级人民政府组织相关单位进行整改，整改合格后，由专业经营单位接收。

“移交给专业经营单位的设施设备以及相关管线，其维修、养护、更新等费用，由专业经营单位依法承担。尚在保修期内的，其费用由建设单位承担。”

三十一、将第五十八条改为第六十六条，第一款修改为：“供水、供电、供热、供气、通信、有线电视等单位，应当负责物业管理区域内分户终端计量装置及其以外设施设备或者入户端口以外设施设备的维修、养护、更新，并承担相关费用。”

三十二、将第六十条改为第六十八条，第一款修改为:“物业管理区域内停放车辆，不得影响其他车辆和行人的正常通行，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道、充电桩车位。对于长期废弃并严重影响消防通道的车辆，物业服务人应当及时报告物业项目所在地公安机关、消防救援等相关部门和机构。”

三十三、将第六十一条改为第六十九条，第三款修改为:“规划建设的人民防空工程，平时用于停放汽车施划的车位，建设单位不得出售、附赠，用于出租经营的，每次出租期限不得超过一年。”

三十四、删去第六十五条。

三十五、增加一条，作为第七十四条：“违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，由旗县级以上人民政府物业行政主管部门予以处罚:

“（一）未按照本条例第十五条第一款、第四十一条第一款规定进行物业管理区域、前期物业服务合同、临时管理规约备案的，责令限期改正；逾期未改正的，处5000元以上1万元以下罚款。

“（二）未按照本条例第四十九条第一款规定承担物业保修责任的，责令限期改正；逾期未改正的，处10万元以上20万元以下罚款；造成业主损失的，应当依法承担赔偿责任。”

三十六、增加一条，作为第七十五条：“违反本条例规定，物业服务人有下列行为之一的，由旗县级以上人民政府物业行政主管部门予以处罚:

“（一）未按照本条例第五十一条第四款、第五十七条第一款规定进行物业服务合同、物业项目交接备案的，责令限期改正；逾期未改正的，处5000元以上1万元以下罚款。

“（二）未按照本条例第五十五条规定在物业管理区域显著位置公示相关信息的，责令限期改正；逾期未改正的，处1000元以上5000元以下罚款。

“（三）违反本条例第五十六条第二款规定，擅自撤离物业管理区域、停止物业服务的，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；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

“（四）违反本条例第五十七条第三款规定，以业主欠交物业服务费等为由拒绝办理交接、阻挠新选聘的物业服务人进场服务的，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；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。”

三十七、将第六十八条改为第七十七条，修改为：“违反本条例第六十五条第二款和第三款、第六十六条第一款规定，供水、供电、供热、供气、通信、有线电视等单位拒不接收专业经营设施设备以及相关管线、拒不承担物业管理区域内相关设施设备的维修、养护或者更新责任的，由旗县级以上人民政府有关行政管理部门责令限期改正；造成业主损失的，应当依法承担赔偿责任。”

三十八、将第六十九条改为第七十八条，将“行政处分”修改为“处分”。

三十九、增加一条，作为第七十九条：“旗县级人民政府物业行政主管部门行使的处罚权，按照国家和自治区有关规定由城市管理综合执法部门或者街道办事处、苏木乡镇人民政府相对集中行使行政处罚权进行综合执法的，按照有关规定执行。”

四十、除第四十四条（改为第五十条）外，本条例中所有“物业服务企业”均修改为“物业服务人”，“物业服务区域”均修改为“物业管理区域”。同时，条文顺序作相应调整。

本决定自公布之日起施行。

《内蒙古自治区物业管理条例》根据本决定作相应修改，重新公布。