乌兰察布市人民代表大会常务委员会

关于修改《乌兰察布市物业管理条例》的决定

（2022年8月25日乌兰察布市第五届人民代表大会常务委员会第三次会议通过 2022年9月28日内蒙古自治区第十三届人民代表大会常务委员会第三十七次会议批准）

乌兰察布市人民代表大会常务委员会第三次会议，决定对《乌兰察布市物业管理条例》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》《内蒙古自治区物业管理条例》等法律、法规规定，结合本市实际，制定本条例。”

二、将第三条修改为：“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。”

三、将第四条第三款修改为：“发展和改革、财政、生态环境、城市管理综合执法、公安机关、民政、卫生健康、市场监督管理、应急管理、自然资源、消防救援等部门以及供水、供电、供热、供气、通信等专业经营单位，按照各自职责做好与物业管理活动相关的工作。”

四、将第五条修改为：“各级人民政府应当加强物业管理工作，出台相应奖励补贴政策，扶持物业服务企业创优评先、发展壮大，引导建立专业化、社会化、市场化的物业管理机制，通过信用信息评价等方式，加强事中事后监管，促进行业健康发展。”

五、将第六条修改为：“物业服务行业协会应当依法制定和组织实施自律性规范，实行自律管理，编制团体标准，调解行业纠纷，组织业务培训，维护物业服务人合法权益。”

六、将第七条修改为：“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，苏木乡镇人民政府或者街道办事处应当筹备成立业主大会。”

七、将第八条修改为：“同一个物业管理区域内的业主大会会议筹备组，由业主、建设单位、苏木乡镇人民政府、街道办事处和嘎查村民委员会、社区居民委员会的代表组成，筹备组成员人数应为单数，其中业主代表人数不低于总人数的一半，筹备组组长由苏木乡镇人民政府、街道办事处代表担任。”

八、将第十一条第三款修改为：“采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送交每一位业主；无法送达的，在物业管理区域内公告。需投票表决的，表决意见应当由业主本人或者委托代理人签名，每位代理人接受的委托名额不得超过三个。业主在规定的期限内未投票的，视为弃权。”

九、增加一条，作为第十二条：“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、社区居民委员会、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、将第十五条改为第十六条，修改为：“业主大会、业主代表大会和业主委员会作出的决定有下列情形之一的，旗县级人民政府物业行政主管部门或者苏木乡镇人民政府、街道办事处应当责令限期改正或者予以撤销，并通告全体业主：（一）侵害业主合法权益的；（二）危害社区安定、损害社会公共利益的；（三）违反法律、法规和政策的。”

十一、将第十八条改为第十九条，修改为：“旗县级人民政府物业行政主管部门应当指导监督建设单位、产权单位或者业主委员会利用政府公共资源交易平台，通过招投标的方式选聘物业服务人;投标人少于三个或者建设规模小于2万平方米的，经物业项目所在地旗县级人民政府物业行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务人。

“市人民政府物业行政主管部门应当建立物业管理评标专家库，并定期组织培训和考核，施行动态管理制度。”

十二、删除第十九条、第二十条。

十三、将第二十一条改为第二十条，修改为：“物业服务人在与建设单位承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，确认物业符合本条例第十七条规定的交付条件，由双方签订承接查验协议，办理交接手续，并与前期物业服务合同一并备案。发现问题应当书面告知建设单位。

“物业服务人擅自承接未经查验或者承接不符合交付条件的物业，因物业共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的，应当承担相应的赔偿责任。”

十四、将第二十三条改为第二十二条，第一款修改为：“建设单位应当按照规划无偿配置物业服务用房。物业服务用房包括物业服务企业办公用房和业主委员会议事用房。物业服务用房面积不得低于建设工程规划许可证载明的建筑工程总面积的千分之三，并不得低于一百平方米，其中业主委员会议事用房面积不得低于三十平方米。”

十五、增加一条，作为第二十五条：“建设单位应当在房屋销售现场向房屋买受人明示前期物业服务合同和临时管理规约，并予以说明。房屋买受人在与建设单位签订房屋买卖合同时，应当对履行前期物业服务合同和遵守临时管理规约作出书面承诺。”

十六、将第三十二条第一款修改为：“物业管理区域内禁止下列行为：

“（一）损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；

“（二）将无防水要求的房屋或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的厨房、卧室、起居室和书房的上方；

“（三）擅自超过设计标准或者规范增加楼面荷载，超荷载存放物品；

“（四）改变按照规划建设的公共建筑和共用设施设备的用途；

“（五）擅自占用、挖掘物业服务区域内的道路、场地；

“（六）占用、损坏或者擅自移动物业共用部位、共用设施设备；

“（七）违章搭建建筑物、构筑物，挖掘地窖等；

“（八）擅自改变房屋使用性质等影响居民生活的行为；

“（九）私设地桩、地锁占用公共草坪、公共道路；

“（十）擅自设置摊点和集贸市场；

“（十一）随意倾倒垃圾、杂物；

“（十二）侵占和毁坏绿地；

“（十三）破坏或者擅自改变房屋外观，擅自在建筑物屋顶、外墙面上安装、悬挂、张贴物品或者涂写、刻画；

“（十四）在楼道等业主共有部位堆放物品；

“（十五）在规定区域外停放车辆，影响其他车辆和行人正常通行，占用、堵塞、封闭充电桩车位；

“（十六）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道；

“（十七）违反规定饲养动物；

“（十八）违反有关规定存放易燃、易爆、剧毒物品；

“（十九）排放有毒有害气体和废弃物，发出超过规定标准的噪音；

“（二十）在公共门厅、楼梯间、疏散通道、安全出口为电动车辆充电；

“（二十一）利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；

“（二十二）损坏、拆改智能化设施设备；

“（二十三）乱拉乱改电线，将阀门、检查口以及主管道等封闭、遮挡；

“（二十四）法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

“物业服务人、业主、物业使用人发现有前款所列行为之一的，应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，及时报告有关行政主管部门或者管理单位由其依法处理；业主、物业使用人对侵害自身合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼；业主委员会对侵害业主共同利益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。”

十七、将第三十三条修改为：“为了规范业主的装修行为，保障物业以及电梯等设施设备无安全隐患，物业服务人按照合同约定，可以向业主收取装修拆改保证金和设施设备安全保证金，住宅物业不得超过3000元/户。装修完毕后，根据验收情况物业服务人应当将上述保证金及时退还，不得用于抵扣物业费等其他费用。”

十八、将第三十六条修改为：“老旧住宅小区改造完成后，按照本条例的相关规定，筹备召开业主大会，推行物业管理，并按照新建商品住宅标准归集住宅专项维修资金。”

十九、将第四十一条、第四十三条、第四十四条、第四十五条中的“由旗县级人民政府城市管理综合执法部门”修改为“由旗县级以上人民政府城市管理综合执法部门。”

二十、增加一条，作为第四十二条：“违反本条例第二十条第二款规定，建设单位和物业服务人交接不符合交付条件或者未经查验物业的，由旗县级以上人民政府城市管理综合执法部门责令限期改正；逾期不改正的，对建设单位处5万元以上10万元以下罚款，对物业服务人处1万元以上5万元以下罚款。”

二十一、增加一条，作为第四十六条：“违反本条例第二十五条规定，建设单位未在房屋销售现场向房屋买受人明示前期物业服务合同和临时管理规约并予以说明的，由旗县级以上人民政府城市管理综合执法部门责令限期改正；逾期不改正的，处1万元以上5万元以下罚款。”

二十二、将第四十五条改为第四十七条，修改为：“任何单位或者个人违反本条例第三十二条第一款规定，在物业管理区域内有下列行为之一的，按照以下规定给予处罚，造成损失的，依法承担赔偿责任：

“（一）违反第一项规定的，由旗县级人民政府建设行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处5万元以上10万元以下罚款；

“（二）违反第二项、第三项规定的，由旗县级人民政府建设行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，对装修人处500元以上1000元以下罚款，对装饰装修企业处1000元以上1万元以下罚款；

“（三）违反第六项规定的，由旗县级以上人民政府城市管理综合执法部门责令限期改正；逾期不改正的，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）违反第七项至第十项、第十二项至第十四项规定的，由旗县级以上人民政府城市管理综合执法部门责令限期改正；逾期不改正的，处1000元以上1万元以下罚款；

“（五）违反第十五项规定的，由旗县级以上人民政府城市管理综合执法部门责令改正；拒不改正的，处50元以上200元以下罚款；

“（六）违反第十七项、第十八项、第二十项至第二十二项规定的，由公安机关依法予以处罚。”

二十三、将第四十七条改为第四十九条，第三项修改为：“物业服务人，包括物业服务企业和其他管理人；”

本决定自公布之日起施行。

《乌兰察布市物业管理条例》根据本决定作相应修改，重新公布。