牡丹江市住宅物业管理条例

（2017年9月15日牡丹江市第十六届人民代表大会常务委员会第四次会议通过 2017年10月13日黑龙江省第十二届人民代表大会常务委员会第三十六次会议批准 2022年3月17日牡丹江市第十七届人民代表大会常务委员会第一次会议修订 2022年5月13日黑龙江省第十三届人民代表大会常务委员会第三十三次会议批准）

第一条 为了规范住宅物业管理活动，维护业主、物业服务人等相关主体的合法权益，改善人民群众的居住环境，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《黑龙江省住宅物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内的住宅物业管理及其监督管理活动，适用本条例。

第三条 市、县（市）区人民政府应当加强对住宅物业管理（以下简称物业管理）工作的领导，将物业管理纳入本地现代服务业发展规划和社区治理体系，推进物业管理数字化，建立健全物业管理联席会议制度，建立综合协调、目标责任、部门协作和投入保障机制，落实部门工作责任，研究解决重大问题。

第四条 市、县（市）区人民政府住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作，城市管理综合执法部门按照有关规定对违反物业管理法律、法规、规章的有关行为行使行政处罚权。

住房和城乡建设主管部门与城市管理综合执法部门应当做好监管执法衔接。

第五条 街道办事处、乡镇人民政府应当对设立业主大会、选举业主委员会给予指导和协助，对业主大会、业主委员会依法履行职责进行指导和监督，并履行法律、法规规定的其他职责。

居（村）民委员会应当协助街道办事处、乡镇人民政府做好物业管理相关具体工作。

第六条 物业服务行业协会应当加强行业自律管理，规范从业行为，调解行业纠纷，促进物业服务人依法经营和诚信服务。

第七条 建设单位应当向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府提供召开首次业主大会会议所需要的下列资料：

（一）经备案的物业管理区域划分文件；

（二）物业管理区域内建筑物、构筑物及配套设施设备和相关场地明细；

（三）业主名册；

（四）建筑规划总平面图；

（五）共用设施设备交付使用情况；

（六）物业服务用房配置情况；

（七）召开首次业主大会会议必需的其他资料。

建设单位提供资料不符合前款规定的，街道办事处、乡镇人民政府应当责令其限期改正。建设单位未按期改正、不提供资料或者注销的，街道办事处、乡镇人民政府应当协调住房和城乡建设主管部门和物业服务人调取，有关部门和物业服务人应当无偿提供。

第八条 首次业主大会会议筹备经费由建设单位承担。建设单位应当在提出召开首次业主大会会议申请之前，或者街道办事处、乡镇人民政府启动业主大会筹备工作之日起七日内，将筹备经费交至物业所在地街道办事处、乡镇人民政府。

首次业主大会会议筹备经费的管理办法，由市人民政府住房和城乡建设主管部门制定。

第九条 街道办事处、乡镇人民政府应当依法指导成立首次业主大会会议筹备组（以下简称筹备组）。

筹备组应当依法完成召开首次业主大会会议的准备工作，自组建之日起九十日内组织召开首次业主大会会议。首次业主大会会议结束时，筹备组自动解散。

筹备组未在九十日内组织召开首次业主大会会议的，由物业所在地街道办事处、乡镇人民政府解散并公告。

第十条 筹备组成员应当妥善保管和使用有关资料，不得泄露业主信息或者将业主信息用于与筹备首次业主大会会议无关的活动。

第十一条 首次业主大会会议应当讨论表决管理规约、业主大会议事规则，选举业主委员会，可以讨论表决应当由业主共同决定的其他事项。

第十二条 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见等方式召开；能够核实确认业主身份的，可以采用短信、微信、电子邮件等电子投票方式表决。

业主大会会议表决结果，应当在物业管理区域内显著位置公示，公示期不少于七日。

选票、表决票和授权委托书等相关资料应当由业主委员会妥善保管，以备查询。未选举产生业主委员会的，上述资料交物业所在地街道办事处、乡镇人民政府保管。

第十三条 业主委员会执行业主大会的决定事项，依法履行有关职责。业主委员会会议应当有半数以上的业主委员会成员出席，业主委员会成员不得委托他人参加会议。

业主委员会作出的决定，应当经半数以上的业主委员会成员签字同意。业主委员会应当自作出决定之日起三日内，将会议情况以及决定事项在物业管理区域内显著位置公示，公示期不少于七日。

第十四条 业主委员会任期届满前九十日，应当书面告知物业所在地街道办事处、乡镇人民政府。

街道办事处、乡镇人民政府应当指导成立换届改选小组，由换届改选小组组织召开业主大会会议，选举产生新一届业主委员会。换届改选小组人员构成参照筹备组的有关规定。

换届改选小组产生至新一届业主委员会选举产生期间，业主委员会不得就选聘、解聘物业服务人等共同管理事项组织召开业主大会会议，但发生危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况，需要立即使用住宅专项维修资金进行维修、更新、改造的除外。

第十五条 新一届业主委员会依法选举产生后五日内，上一届业主委员会应当在物业所在地街道办事处、乡镇人民政府的指导、监督下，将其保管的有关凭证、档案等资料和印章，以及其他属于全体业主共有的财物，移交给新一届业主委员会，并办理交接手续。

未选举产生新一届业主委员会的，上述资料和印章交物业所在地街道办事处、乡镇人民政府保管。

第十六条 业主大会可以委托第三方对业主共有部分的经营收益情况、业主委员会工作经费的使用情况等进行年度和换届审核。审核结果应当在物业管理区域内显著位置公示，公示期不少于七日。

第十七条 符合法定情形的，街道办事处、乡镇人民政府负责依法组建物业管理委员会。

物业管理委员会作为临时机构，依法承担业主委员会的相关职责，组织业主共同决定物业管理事项，推动符合条件的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会。

第十八条 新建住宅物业的建设单位，应当按照有关规定通过招投标方式选聘前期物业服务人。投标人少于三个或者住宅规模较小的，经物业所在地县（市）区人民政府住房和城乡建设主管部门批准，建设单位可以采用协议方式选聘前期物业服务人。

市辖区住宅物业总建筑面积在五万平方米以下的，一般可以认定为住宅规模较小。

县（市）住宅规模较小的具体标准由各县（市）人民政府确定。

建设单位应当依法与选聘的物业服务人订立书面的前期物业服务合同。

第十九条 物业服务人承接前期物业服务项目时，应当依法与建设单位共同对物业共用部位、共用设施设备进行查验，共同确认查验记录，签订承接查验协议。

业主专有部分由业主查验，出现质量问题的，由业主向建设单位提出维修要求。物业服务人应当协助业主向建设单位提出维修要求。

第二十条 业主有权依法更换建设单位聘请的物业服务人。

选聘物业服务人前，业主委员会应当拟定物业服务人选聘方案，将选聘方案在物业管理区域内显著位置公示七日以上。选聘方案应当包括拟选聘物业服务人的诚信情况和业绩要求、物业服务内容和收费标准、物业服务合同期限和选聘方式等内容。

业主委员会应当与业主大会依法选聘的物业服务人订立书面的物业服务合同。

第二十一条 物业服务人应当按照法律、法规规定和物业服务合同约定，提供相应的服务，接受业主的监督，收取物业服务费。

第二十二条 市、县（市）人民政府住房和城乡建设主管部门应当建立并组织实施物业服务诚信评价制度，根据物业服务合同履行、投诉处理和日常检查等情况，对物业服务人实行等级评定，采取相应的激励或者惩戒措施；制定并发布基本物业服务项目清单，明确服务内容和服务等级标准，供价格主管部门定价、业主与物业服务人协商物业服务费时参考。

第二十三条 物业在建设工程保修范围和保修期限内出现质量问题的，建设单位应当在接到业主或者物业服务人提出维修要求后二十四小时内到现场核实，对属于保修范围和保修期限内的应当及时处理。

第二十四条 物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，应当按照有关规定申请使用住宅专项维修资金。

市、县（市）区人民政府住房和城乡建设主管部门应当按照有关规定和职责分工，指导、监督住宅专项维修资金的交存、管理和使用。

第二十五条 市、县（市）区人民政府应当建立老旧小区管理机制，给予适当财政补贴，并结合老旧小区改造，推动建立物业管理长效机制。

街道办事处、乡镇人民政府可以委托物业服务机构对老旧小区提供清扫保洁、物业共用部位和共用设施设备日常综合维修等基础性服务，所需费用由相关业主承担。  
 老旧小区由市、县（市）区人民政府界定。

第二十六条 对物业服务区域内违反有关物业使用和装饰装修、治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务人应当及时采取合理措施制止，向有关行政主管部门报告并协助处理。

第二十七条 市、县（市）区人民政府住房和城乡建设主管部门、城市管理综合执法部门、自然资源主管部门、市场监督管理部门、公安机关、消防救援机构等，应当按照各自职责做好物业管理区域内相关监督管理工作，对不履行建设工程质量保修责任、不按规定配建物业服务用房、违法建设、违法装饰装修、物业服务人不正当竞争、违规饲养动物干扰他人正常生活、占堵消防车和疏散通道、违规为电动车充电等行为进行监督检查和依法处理。

有关行政主管部门应当建立违法行为报告和投诉登记制度，并在物业管理区域内显著位置公布所负责的执法事项和联系方式，依法及时查处物业管理区域内的违法行为。

第二十八条 市、县（市）区人民政府住房和城乡建设主管部门、城市管理综合执法部门等应当宣传、贯彻、执行物业管理法律、法规和相关规定，对物业服务人、建设单位和有关专业经营单位等加强法治宣传教育，对物业管理工作人员和业主大会筹备组成员、业主委员会成员、物业管理委员会成员等加强法治宣传教育和业务培训。

第二十九条 市人民政府住房和城乡建设主管部门应当制定管理规约、临时管理规约、业主大会议事规则等示范文本，供物业管理活动中参照使用。

第三十条 法律、法规对物业管理有规定的，依照其规定。

第三十一条 非住宅物业管理，参照本条例执行。

第三十二条 本条例自2022年6月1日起施行。