长春市物业管理条例

（2007年10月31日长春市第十二届人民代表大会常务委员会第三十八次会议通过 2007年11月30日吉林省第十届人民代表大会常务委员会第三十八次会议批准）

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理行为，维护业主和物业服务企业的合法权益，根据有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内的物业管理活动。

第三条 物业管理实行业主自治、专业服务与政府监管相结合的原则。

第四条 本条例所称物业，是指各类房屋及其共用部位、共用设施设备。

本条例所称共用部位，是指物业管理区域内属于业主共有的公共门厅、楼梯间、电梯间、管道井、设备间、值班保安室、物业服务用房、公共停车位、户外墙面、屋面、道路、场地、绿地等部位。

本条例所称共用设施设备，是指物业管理区域内属于业主共有的电梯、楼道照明设施、小区道路照明设施、安全防范智能系统、避雷装置、单元防盗门等设施设备。

本条例所称业主，是指物业的所有权人，即房屋所有权证登记的权利人；或者房屋竣工并已交付使用，已订立房屋买卖合同但尚未办理房屋所有权证的房屋合法买受人。

本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，按照物业服务合同约定，对物业共用部位、共用设施设备进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

本条例所称物业服务企业，是指依法设立、取得相应资质并从事物业服务经营的企业法人。

第五条 市物业管理行政主管部门依法对本市行政区域内物业管理活动进行监督管理,县（市）、区物业管理行政主管部门依法对本辖区内物业管理活动进行监督管理。

建设、规划、民政、价格、园林、环保、市容环卫、行政执法、公安、工商及其他相关部门应当按照各自职责，做好物业管理工作。

街道办事处、乡镇人民政府在县（市）、区物业管理行政主管部门指导下，组织、协助本辖区内的业主依法设立业主大会，并指导监督业主大会、业主委员会依法履行职责。

社区居民委员会应当协助街道办事处、乡镇人民政府开展物业管理相关工作。

第六条 物业管理区域内，应当建立由县（市）、区物业管理行政主管部门、所在地街道办事处、乡镇人民政府、社区居民委员会、公安派出所、业主委员会、物业服务企业等参加的联席会议制度。联席会议由街道办事处、乡镇人民政府负责召集，主要协调解决物业管理中的重大问题。

第二章 业主、业主大会及业主委员会

第七条 业主在物业管理活动中，享有下列权利：

（一）按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；

（二）提议召开业主大会会议，并就物业服务的有关事项提出建议；

（三）提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；

（四）参加业主大会会议，行使投票权；

（五）选举业主委员会委员，并享有被选举权；

（六）监督业主委员会的工作；

（七）监督物业服务企业履行物业服务合同；

（八）对物业共用部位、共用设施设备使用、收益情况享有知情权和监督权；

（九）监督物业共用部位、共用设施设备维修资金的管理和使用；

（十）法律、法规规定的其他权利。

第八条 业主在物业管理活动中，应当履行下列义务：

（一）遵守管理规约、业主大会议事规则；

（二）遵守物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度；

（三）执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；

（四）按照国家有关规定交纳物业维修资金；

（五）按时交纳物业服务费用；

（六）法律、法规规定的其他义务。

第九条 业主大会由物业管理区域内全体业主组成，自首次业主大会会议召开之日起成立。

业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会按照法定程序选举产生。

一个物业管理区域内成立一个业主大会。业主较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由全体业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第十条 下列事项由业主大会决定：

（一）选举业主委员会，更换业主委员会的委员，监督业主委员会的工作；

（二）制定、修改管理规约和业主大会议事规则；

（三）选聘、解聘物业服务企业或者其他管理人；

（四）审议决定业主委员会活动经费的来源和用途，改变和撤销业主委员会的不适当决定；

（五）筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金；

（六）改建、重建建筑物及其附属设施；

（七）审议批准物业服务合同；

（八）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

决定前款第（五）项和第（六）项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

第十一条 物业管理区域内，业主入住率达到百分之五十以上或者自第一个业主入住之日起满两年且入住率达到百分之三十以上的，经业主代表提议可以成立业主大会。

第十二条 县（市）、区物业管理行政主管部门在收到业主代表提议后十五日内，指导物业所在地街道办事处、乡镇人民政府协调成立首次业主大会会议筹备组。

筹备组一般由五名成员组成，其中社区居民委员会、建设单位代表各一名、业主代表三名。筹备组的组长由社区居民委员会代表担任。筹备组成员名单应当以书面形式在物业管理区域内公告。

第十三条 筹备组应当履行下列职责：

（一）拟定管理规约草案、业主大会议事规则草案、业主委员会议事规则草案和业主委员会选举办法，制作表决票和选票，并在业主中推选表决票、选票的发放人、计票人和监票人；

（二）推荐业主委员会委员候选人；

（三）确定业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容，做好会务准备工作；

（四）确认业主的身份及其在首次业主大会上的投票权数。

前款规定事项应当在首次业主大会会议召开十五日前以书面形式在物业管理区域内公示。

第十四条 筹备组根据物业管理区域的实际情况确定业主委员会具体人数，业主委员会由五至十五人的单数组成，设主任一人，副主任一至二人。

第十五条 筹备组应当于业主大会会议召开十五日前将会议通知送达全体业主。会议通知应当在物业管理区域内公告栏或者其他显著位置公告。

第十六条 采用书面形式召开业主大会会议的，筹备组应当在公示期满七日内组织人员根据规定的时间、地点和方式发放与回收表决票和选票，做好签收与登记工作，并归档保存。

第十七条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议由业主委员会按照业主大会议事规则规定召开，每年至少召开一次。

经占建筑面积且占总人数百分之二十以上业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

提议应当附上提议业主本人的签名、联系电话、房屋栋号室号、投票权数。

业主委员会应当核实提议业主身份；无法核实业主身份的，提议无效。

第十八条 业主委员会应当履行下列职责：

（一）召集业主大会会议，报告物业服务的实施情况；

（二）在街道办事处、乡镇人民政府的指导下组织业主委员会的换届选举；

（三）代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；

（四）监督管理规约的实施，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；

（五）整理、保存物业相关图纸、档案以及业主委员会会议记录等资料；

（六）业主大会赋予的其他职责。

业主委员会及其委员不得在物业管理区域内利用共用部位、共用设施设备和公共场所直接从事经营活动。

第十九条 新一届业主委员会未能选举产生、业主委员会集体辞职的，按照本条例业主委员会换届选举的规定，重新选举业主委员会。

业主委员会不能履行职责的，由所在地县（市）、区物业管理行政主管部门指导街道办事处、乡镇人民政府组织、协助业主召开业主大会，重新选举业主委员会。

第二十条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内将成立情况向所在地县（市）、区物业管理行政主管部门备案。备案时应当提交以下材料：

（一）业主委员会备案登记表；

（二）管理规约；

（三）业主大会、业主委员会议事规则；

（四）选举和表决结果统计表；

（五）业主委员会组成人员基本情况及委员分工情况。

业主委员会备案的有关事项发生变更的，依照上述规定重新备案。

第二十一条 业主委员会会议由主任或者副主任召集。

经三分之一以上委员提议或者业主委员会主任认为有必要的，应当及时召开业主委员会会议。

业主委员会会议应当有二分之一以上委员出席，作出决定时应当经全体委员二分之一以上同意。每名委员拥有一票表决权。

业主委员会召开会议时，可邀请所在地街道办事处、乡镇人民政府和社区居民委员会派员列席。

第二十二条 业主委员会会议应当作书面记录，由出席会议的委员签字后存档。

业主委员会的决定应当以书面形式在物业管理区域内公告。

第二十三条 业主委员会应当建立活动档案，并指定专人保管。档案一般包括以下内容：

（一）会议记录、纪要；

（二）业主大会决议、业主委员会决定等书面材料；

（三）各届业主委员会选举、备案的材料；

（四）业主名册；

（五）物业服务合同；

（六）其他有关资料。

第二十四条 业主委员会任期由业主大会确定，一般为3年，其组成人员可以连选连任。业主委员会任期届满六十日前，应当报告所在地物业管理行政主管部门。物业管理行政主管部门应当及时通知相关街道办事处、乡镇人民政府指导原业主委员会组织召开业主大会会议进行换届选举。

新一届业主委员会产生后十日内，原业主委员会应当将印章、档案资料以及其他属于全体业主所有的财物移交给新一届业主委员会。对不按时移交的，街道办事处、乡镇人民政府应当协调、督促其移交。

因参加业主大会会议的业主达不到法定人数等客观原因业主委员会未能如期换届的，原业主委员会仍可继续履行职责，直至新一届业主委员会产生为止。

第二十五条 业主委员会委员有下列情形之一的，经业主委员会会议通过，其委员资格终止，并予以公告：

（一）不再是本物业管理区域内业主的；

（二）因违法犯罪等原因不能履行委员义务的；

（三）拒不履行业主义务的；

（四）连续三次无故缺席业主委员会会议的；

（五）因疾病或者其他原因丧失工作能力的；

（六）以书面形式向业主大会提出辞呈的；

（七）被聘在本物业管理区域内物业服务企业工作的；

（八）其他原因不宜担任业主委员会委员的。

第三章 物业服务与管理

第二十六条 在规划、设计、建设物业项目时，应当符合下列要求：

（一）建设单位应当按照不低于房屋总建筑面积千分之四的标准配置物业服务用房。房屋总建筑面积为两万平方米以下的物业，应当配置建筑面积不低于一百平方米的物业服务用房。

（二）规划部门审查物业开发项目时，应当在规划设计平面图和单体方案中，确定物业服务用房的位置和面积。物业服务用房应当为地面以上具有正常使用功能的房屋，位置应当便于物业服务管理活动。

物业服务用房应当包括物业服务企业用房、业主委员会办公用房。其中，业主委员会办公用房建筑面积为十五至二十五平方米。

（三）物业服务用房交付时应当达到正常使用功能。未经业主大会同意，任何单位和个人不得改变物业服务用房的用途。违法建筑、临时建筑、公共场所和共用部位不得作为物业服务用房。

第二十七条 新建物业的建设单位在申领商品房预售许可证时，应当向市、县（市）物业管理行政主管部门报送下列材料：

（一）标注物业服务用房具体位置和面积的规划详图及书面证明；

（二）物业共用部位、共用设施设备的明细表；

（三）前期物业服务合同；

（四）应当招投标的物业项目提供物业服务招投标情况的书面材料。

物业管理区域内的房屋初始登记时，应当同时报送物业共用部位、共用设施设备使用房屋的清单及相关资料，由房地产登记机构确认、记载、存档。

第二十八条 业主、业主大会选聘物业服务企业前，建设单位应当通过招投标方式选聘具有资质的前期物业服务企业，提供前期物业服务。

市、县（市）物业管理行政主管部门应当对物业服务招投标活动实施监督管理。

第二十九条 建设单位应当按照下列规定完成前期物业服务的招投标工作：

（一）预售商品房在取得商品房预售许可证前；

（二）现售商品房在正式销售三十日前；

投标人少于三个或者建筑面积三万平方米以下的住宅物业、建筑面积一万平方米以下的非住宅物业，经市、县（市）物业管理行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有资质的物业服务企业。

第三十条 物业服务招投标活动中的评标，由招标人代表和物业服务管理方面的专家组成的评标委员会负责。评标委员会成员由五人以上单数组成，其中专家人数不得少于成员总数的四分之三。

评标委员会专家由招标人从市物业管理行政主管部门建立的专家库中随机抽取产生。与投标人有利害关系的人不得进入项目的评标委员会。

第三十一条 建设单位应当与选聘的物业服务企业签订前期物业服务合同，明确物业服务的价格、内容、标准、期限以及资质等级等。前期物业服务合同副本应当在合同签订之日起十五日内，报县（市）、区物业管理行政主管部门备案。

第三十二条 前期物业服务合同可以约定期限。期限未满，业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

第三十三条 建设单位在销售房屋前，应当依照物业管理行政主管部门公布的临时管理规约示范文本制定临时管理规约。临时管理规约不得侵害物业买受人的合法权益。

建设单位在销售房屋时，应当与物业买受人签定前期物业服务合同，并将其和临时管理规约作为房屋销售合同的附件，经物业买受人签字确认后，对物业买卖双方和物业服务企业具有约束力。

首次业主大会会议通过的管理规约生效后，临时管理规约失效。

第三十四条 物业服务企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验并办理承接验收手续。需要维修完善的，双方应当签订书面协议。

建设单位应当向业主委员会移交下列资料：

（一）物业的报建、批准文件，项目规划图，竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（二）设施设备订货合同及安装、使用和维护保养等技术资料（含随机资料）；

（三）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（四）物业管理区域内各类建筑物、构筑物、设施、设备的清单；

（五）物业的使用、维护、管理所必需的其他资料。

业主委员会尚未成立、有前期物业服务企业的，可向前期物业服务企业移交前款规定的资料。

第三十五条 前期服务合同终止时，物业服务企业除应当向业主委员会或者新的物业服务企业移交本条例第三十四条规定的资料外，还应当移交下列资料和资产：

（一）实施物业服务期间形成的有关改造、维修、保养的技术资料；

（二）物业服务用房；

（三）使用共用部位、共用设施设备经营性收益和物业服务费购置的资产；

（四）共用部位、共用设施设备经营性收益节余；

（五）物业服务企业管理期间应当移交的其他管理资料和资产。

第三十六条 业主入住前的物业服务费用由建设单位承担；业主入住后的物业服务费用根据本条例的规定和合同的约定，由业主承担；未售出的空置房屋，按照未售出的空置房屋的户数或者面积确定物业服务费标准，由建设单位承担。

前款所称入住是指业主收到入住通知并办理完相应手续；业主收到入住通知后在六个月内无正当理由不办理相应手续的，视为入住。建设单位或者物业服务企业没有事先书面通知的，以业主办理完相应手续的时间为准。

第三十七条 物业服务企业应当依法取得资质证书，并在资质等级许可的范围内从事物业服务活动。

物业服务企业的名称中应当标示“物业服务”字样，在经营服务场所公示法人营业执照、资质证书。

第三十八条 物业服务企业不得转让或者以出租、出借等形式变相转让资质证书。

第三十九条 物业服务企业应当履行下列义务：

（一）按照物业服务合同提供服务；

（二）应当每半年向全体业主公布一次共用部位、共用设施设备经营收支情况，接受业主、业主委员会的监督；

（三）在物业服务合同终止前三十日内，应当与业主或者有关单位结清债权债务，做好移交准备，并在合同终止之日起十日内向业主委员会移交有关资料、资产；

（四）按照国家规定和物业服务合同的约定，负责物业的维修、养护和更新改造，并如实记录；

（五）妥善保管财务收支帐目和原始凭证；

（六）按照规定报送各类统计报表和相关资料；

（七）法律法规规定和物业服务合同约定的其他义务。

第四十条 非本市物业服务企业进入本市从事物业服务活动的，应当事先持资质证书报市物业管理行政主管部门备案。

第四十一条 物业服务企业承接物业服务项目时，应当按照有关规定签订物业服务合同。

物业服务合同应当载明委托服务事项、服务及收费标准、服务期限、双方的权利义务、合同终止条件、违约责任等内容。

物业服务企业应当自物业服务合同生效之日起十五日内，将合同副本报所在地县（市）、区物业管理行政主管部门备案。

第四十二条 物业服务收费可以实行市场调节价或者政府指导价。政府指导价由市价格主管部门会同市物业管理行政主管部门根据物业服务等级标准等因素，制定相应的基准价及其浮动幅度，并定期公布。

实行市场调节价的，由建设单位或者业主与物业服务企业在物业服务合同中约定价格。

实行政府指导价的，按照政府公布的基准价及其浮动幅度，由建设单位或者业主与物业服务企业在物业服务合同中约定具体收费标准，物业服务企业应当到市价格主管部门和市物业管理行政主管部门备案。

第四十三条 业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

第四十四条 建立物业服务企业信用评定制度，具体评定办法由市人民政府制定。

市物业管理行政主管部门应当每年定期对物业服务企业遵守法律法规、信守合同、提供服务等方面进行评定。对评定不合格的物业服务企业，由市物业管理行政主管部门责令限期整改；整改后仍不合格的，由市物业管理行政主管部门取消其一年内在本市承接物业服务业务的资格。

第四十五条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用，依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任。

第四十六条 未实行物业服务的物业管理区域，由所在地街道办事处、乡镇人民政府组织业主选聘保洁人员维护环境卫生，费用由全体业主承担；选聘房屋维修人员对共用设施设备进行日常维修养护，费用由相关业主承担。

第四章 物业的使用、维护与维修资金的管理

第四十七条 物业存在安全隐患，危及公共利益及其他业主合法权益的，责任人应当及时维修养护，消除隐患，有关业主应当给予配合。

责任人不履行维修养护义务的，经业主大会同意，可以由物业服务企业代为维修养护，费用由责任人承担。

第四十八条 业主、物业使用人和物业服务企业，应当遵守有关法律、法规的规定，不得影响公共安全，损害公共利益，不得干扰、损害他人的合法权益。

因维修房屋及共用设施设备给有关业主造成损失的，由责任人负责修复或者补偿。业主、物业使用人应当为物业服务企业、他人维护房屋及共用设施设备提供便利，因业主、物业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。

第四十九条 在物业管理区域内禁止下列行为：

（一）擅自拆改房屋承重结构；

（二）擅自改变房屋或者共用设施设备的用途；

（三）擅自占用、改变、损坏物业共用部位、共用设施设备；

（四）擅自搭建建筑物、构筑物，设置摊点、市场，张贴、涂抹、悬挂物品；

（五）乱倒垃圾、乱堆杂物、随意停放车辆；

（六）违反有关规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品，排放有毒、有害气体、液体，堆放、抛撒废弃物，产生超过规定标准的噪音；

（七）违反规定饲养家禽、家畜和其他动物；

（八）从事危害公共利益的行为；

（九）法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

第五十条 因物业维修或者公共利益需要，有关单位或者个人确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会和物业服务企业的同意；物业服务企业确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会的同意。

有关单位、个人或者物业服务企业应当将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状。

第五十一条 实行物业服务的物业管理区域内的垃圾由物业服务企业负责清理收集，垃圾运输由所在地县（市）、区环境卫生管理部门负责。

第五十二条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充物业维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

第五十三条 业主或者物业使用人装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业。物业服务企业应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主、物业使用人。

第五十四条 物业服务企业发现业主、物业使用人在物业使用、装饰装修过程中有违反有关规定和临时管理规约或者管理规约行为的，应当予以劝止。对劝止无效的，物业服务企业应当在二十四小时内报告有关行政主管部门；对违反规定的，有关行政主管部门应当及时处理。

第五十五条 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，实行物业维修资金制度。

市物业管理行政主管部门依法负责物业维修资金的缴存，并对物业维修资金的使用进行监督、管理。

第五十六条 物业维修资金实行专户存储、专款专用。

物业维修资金自存入专户之日起按规定计息，每年转存一次。

物业维修资金增值资金分别计入分户帐，转作物业维修资金滚存使用。物业维修资金的管理费用在物业维修资金的增值收益中列支，并与物业维修资金分帐核算。

第五十七条 物业维修资金的使用由业主委员会向市、县（市）物业管理行政主管部门依法提出使用计划（尚未成立业主委员会的由业主大会提出），市、县（市）物业管理行政主管部门根据工程进度分期划拨使用。

第五十八条 符合物业维修资金使用条件的按照下列规定列支：

（一）房屋共用部位的维修和更新、改造费用，由该幢房屋的业主按照各自拥有的房屋建筑面积比例共同承担，从各自所缴存的物业维修资金中列支；

（二）共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主按照各自拥有的房屋建筑面积比例共同承担，从缴存的物业维修资金中列支。

第五十九条 已缴存物业维修资金的房屋产权转让时，买卖双方合同有约定的，按照约定办理过户手续或者缴存手续；合同没有约定的，自动过户。

第五章 法律责任

第六十条 违反本条例第二十六条规定，建设单位未按规定配备物业服务用房的，由市、县（市）物业管理行政主管部门责令限期改正，给予警告，没收违法所得，并处十万元以上五十万元以下的罚款。

第六十一条 违反本条例第二十九条规定，建设单位未通过招投标方式选聘前期物业服务企业或者未经批准擅自采用协议方式选聘前期物业服务企业的，由市、县（市）物业管理行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处十万元以下的罚款。

第六十二条 违反本条例第三十四条、第三十五条规定,建设单位或者物业服务企业未按规定移交有关资料、资产的，由市、县（市）物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期仍不移交的，由市、县（市）物业管理行政主管部门予以通报，处一万元以上十万元以下的罚款。

第六十三条 违反本条例第三十七条规定，以欺骗手段取得资质证书的，由市物业管理行政主管部门没收违法所得，并处五万元以上二十万元以下的罚款，由颁发资质证书的部门吊销资质证书；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十四条 违反本条例第三十八条规定，物业服务企业转让或者以出租、出借等形式变相转让资质证书的，由市物业管理行政主管部门给予警告，责令限期改正，并处一万元以上三万元以下的罚款。

第六十五条 物业管理行政主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或者上级机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第六十六条 本条例自2008年1月1日起施行，2000年12月13日长春市第十一届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，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批准的《长春市城市住宅区物业管理条例》同时废止。