门源回族自治县物业管理条例

（2025年2月20日门源回族自治县第十八届人民代表大会第六次会议通过　2025年7月23日青海省第十四届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准）

第一条　为了规范物业管理活动，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，营造良好的生活和工作环境，促进社会和谐，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《青海省物业管理条例》等法律、法规，结合本县实际，制定本条例。

第二条　本县行政区域内物业管理及其相关监督管理活动，适用本条例。

第三条　县人民政府应当加强对物业管理工作的组织领导，将物业管理纳入基层社会治理体系、公共安全体系和应急管理体系，建立健全物业管理综合协调机制和目标责任制，统筹解决物业管理工作中的重大问题。

县住房和城乡建设部门具体负责本县行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

县发展和改革、公安、民政、司法行政、财政、自然资源、生态环境、卫生健康、应急管理、消防救援、市场监管、综合执法管理等有关部门和单位，按照各自职责做好物业管理的相关工作。

第四条　乡（镇）人民政府对本辖区内的物业管理活动依法履行下列职责：

（一）组织成立首次业主大会筹备组，组织、指导业主大会的成立、业主委员会的筹备、选举、换届和备案；

（二）指导、监督业主大会、业主委员会依法履行职责；

（三）协调物业管理与社区管理、社区服务之间的关系，调解物业管理活动中的纠纷；

（四）协调和监督物业服务企业的交接；

（五）协调和监督老旧住宅区物业管理；

（六）执行上级政府及其部门依法采取的应急处置措施，指导物业服务企业、业主委员会或者物业管理委员会开展相关工作；

（七）法律、法规规定的其他职责。

第五条　居（村）民委员会协助乡（镇）人民政府开展物业管理相关工作，参与调解物业管理纠纷，引导发挥居民公约、村规民约在物业矛盾纠纷多元化解中的作用。

第六条　县住房和城乡建设部门应当建立健全物业矛盾纠纷调处预防化解机制，联合县人民法院、司法行政、物业管理行业协会等，发挥人民调解、行政调解、司法调解、行业调解作用，通过和解、调解等途径解决物业管理活动纠纷。

鼓励推广本县红色物业、品牌调解室的调解经验，发挥党员模范带头作用，引导热心居（村）民群众、志愿者组织、律师、有调解能力的公职人员等参加物业矛盾纠纷调解活动。

第七条　业主在物业管理活动中根据法律、法规、管理规约和物业服务合同的约定，享有业主权利，承担业主义务。

业主在物业管理活动中有权共同约定提出制定或者修改管理规约的建议。经业主大会决定通过的管理规约，对全体业主和物业的承租人、借用人等物业使用人具有约束力。

第八条　禁止业主、物业使用人在物业管理区域内从事下列行为：

（一）擅自拆改房屋承重结构和改变房屋或者设施的用途，侵占、损坏公共场地、共用部位、共用设备设施，堆放杂物、饲养动物、种植植物、摆摊设点等；

（二）在建筑物或者构筑物上违章搭建、违规悬挂、张贴、涂写、刻画；

（三）从建筑物中向外抛掷物品；

（四）无序停放车辆；

（五）违反规定私拉电线为电动车辆充电；

（六）携带电动车辆及其电池进入电梯轿厢；

（七）在建筑物的疏散通道、公共门厅、楼梯间、安全出口等公共区域停放电动车辆或者违反用电安全为电动车辆及其电池充电；

（八）不符合相关安全标准，在地下室、地下车库等安装充电设施；

（九）法律、法规、规章和管理规约禁止的其他行为。

对违反前款规定的行为，业主、物业使用人均有权投诉、举报；物业服务企业、业主委员会或者物业管理委员会应当在物业管理区域显著位置公布投诉、举报电话。

第九条　业主大会由物业管理区域内全体业主组成。业主总人数较少且经全体业主一致同意不设立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。业主可以书面委托由其推选的业主代表在一定期限内代其行使共同管理权。

提交业主共同决定的事项，应当尊重社会公德，不得违反法律、法规的规定和损害社会公共利益。

提交业主共同决定前，业主委员会应当将拟表决时间、表决形式、议题、议事内容或者拟表决事项等在物业管理区域显著位置公告，并书面告知所在地居（村）民委员会，公告期不得少于十五日。

第十条　业主委员会由业主大会选举产生，由五人以上单数组成，具体人数由业主大会议事规则确定。业主委员会成员应当由物业服务区域内的业主担任，每届任期不超过五年，可以连选连任，业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。

鼓励业主中的居（村）民委员会成员、共产党员、乡贤人士及热心、有能力的青年通过法定程序担任业主委员会成员。

第十一条　业主委员会应当建立工作记录、查询和接待工作制度，对业主大会会议、业主委员会会议、物业服务合同签订等重要事项如实记录，并建立档案妥善保管，接受业主、物业使用人的咨询、查询、投诉和监督。

业主委员会对全体业主负责，接受业主监督，在履行职责中不得有下列行为：

（一）挪用、侵占业主的共有财产；

（二）索取、非法收受建设单位、物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益或者报酬；

（三）利用职务之便要求物业服务企业减免物业服务费等有关费用；

（四）从事损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的活动。

业主委员会委员违反前款规定的，由业主委员会三分之一以上委员或者百分之二十以上的业主提议，应当提请业主大会或者经业主大会授权的业主委员会，终止其委员资格。

第十二条　物业管理区域内有下列情形之一的，乡（镇）人民政府可以依法组织成立物业管理委员会，代行业主大会和业主委员会职责：

（一）不具备成立业主大会条件的；

（二）具备成立条件但经物业所在地乡（镇）人民政府指导后仍不能成立业主大会的；

（三）业主委员会任期届满，经组织换届仍不能产生新一届业主委员会的；

（四）不能依法选举产生业主委员会其他情形的。

物业管理委员会组成人员为五人至九人的单数，由乡（镇）人民政府、居（村）民委员会、业主代表、建设单位代表等组成，其中，业主代表不少于二分之一。物业管理委员会主任由乡（镇）人民政府指派人员担任。物业管理委员会应当自成立之日起三日内在物业管理区域显著位置公示物业管理委员会成员名单。

物业管理委员会在临时管理期间，组织业主共同决定物业管理事项，推进业主委员会选举，自业主委员会选举产生之日起停止履行职责并办理移交手续。

第十三条　业主可以自行管理物业，也可以委托物业服务企业管理。

业主共同决定对物业实施自行管理的，应当就管理事项、管理实施方式、管理责任的承担、人员雇佣、管理费用等事项共同作出约定；委托管理的，鼓励业主大会通过公开招投标方式选聘品牌优质、信用良好的物业服务企业。

第十四条　老旧住宅区没有实施物业管理的，乡（镇）人民政府可以采取集中托管或者居（村）社区托管等方式提供保洁、秩序维护等物业服务；相关收费标准和对应的物业服务内容根据青海省规定实行政府指导价管理。费用由全体业主共同承担。

第十五条　接受委托的物业服务企业应当按照物业服务合同约定提供物业服务，并依法遵守下列规定：

（一）维护物业管理区域安全，落实安全保障措施，发现有安全隐患的，及时设置警示标志，消除隐患或者向专业机构报告；

（二）对物业管理区域内的违反法律、法规行为、违反物业服务合同约定的行为进行劝阻、制止，并及时向相关行政主管部门、业主委员会报告；

（三）对在提供物业服务过程中获取的业主、物业使用人的个人信息予以保密；

（四）制定安全防范应急预案，发生突发性应急事件时，采取应急措施并及时向有关部门报告，协助做好救助工作；

（五）听取业主合理化的意见和建议，及时答复业主提出的询问，接受业主监督，改进和完善服务；

（六）建立物业服务档案并予以妥善保管；

（七）配合乡（镇）人民政府、相关政府部门以及居（村）民委员会等依法开展相关管理工作。

第十六条　物业服务企业应当在物业管理区域显著位置设置公示栏，长期如实公示并及时更新下列信息：

（一）物业服务企业的营业执照（执业证照）、项目负责人及从业人员基本情况、联系方式和服务投诉电话；

（二）物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等。

物业服务企业应当于每年三月份在物业管理区域显著位置将上一年度物业费和利用业主共有部分停车、发布广告等经营收益所得的收支情况、建筑物及其附属设施的维修资金使用情况、公共水电费分摊情况如实公示。物业服务企业可以同时将公示的内容通过信息化方式告知全体业主。业主对公示内容提出异议的，物业服务企业应当予以答复和说明。

第十七条　有条件的物业服务企业可以根据业主委托开展养老、托幼、家政、文化、健康等定制化和个性化特约服务，具体服务事项由业主和物业服务企业协商确定。

第十八条　物业服务企业应当建立和保存下列档案、资料：

（一）物业承接查验资料；

（二）监控安防系统、电梯、水泵、消防等设施设备改造、维修、运行、保养的有关资料及物业服务档案；

（三）清算预收、代收的有关费用及相关账册、票据；

（四）物业服务活动中形成的与业主利益相关的其他档案、资料。

第十九条　县住房和城乡建设部门应当组织开展对物业服务企业的考核工作，可以邀请行业专家、居（村）民委员会负责人、业主代表、业主委员会成员等组成考核小组，采取实地查看、检查资料、听取业主评价等方式，也可以委托第三方服务机构，定期对物业服务企业的服务质量进行考核。定期考核按年度进行，向社会公布考核结果。

第二十条　物业服务收费应当区分不同物业的性质和特点，按照青海省规定实行政府指导价或者市场调节价。

物业服务收费项目、标准以及收费方式，由业主委员会和物业服务企业在物业服务合同中约定。

第二十一条　物业管理区域内规划的车位、车库应当首先满足业主的需要。业主、物业使用人要求承租尚未出售的车位、车库，建设单位不得以只售不租为由拒绝。

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。物业服务企业应当按照物业服务合同的约定履行车辆停放管理义务，及时督促违反规定停放的车辆驶离；督促无效的，应当及时报告公安机关。

第二十二条　业主申请在其拥有所有权或者使用权的专用固定停车位上安装自用电动车充电设施的，物业服务企业应当配合申请人或者其委托的建设单位依法安装充电设施，为供电企业、建设单位现场勘查、线路安装、通电运行等提供便利条件。

既有住宅小区需要增设电动车充电设施的，应当优先建设公用充电设施。

第二十三条　建设单位、物业服务企业或者业主大会决定利用业主的共有部分及其附属设施进行经营产生的收入，在扣除合理成本后产生的经营所得收益属于业主共有。下列经营所得收益属于业主共有：

（一）利用小区公共道路或者场地设置停车位收取的车位场地使用费；

（二）利用车库、场地、楼体、电梯等共用设施设备、部位等发布广告的经营性收入；

（三）利用物业服务用房或者公共区域获取的租金；

（四）法律、法规规定的其他应当归业主共有的收入。

业主委员会或者物业管理委员会应当按照相关法律、法规、规章规定开设业主共有资金账户，将业主共有的经营所得收益列入账户单独管理，或者委托物业服务企业代为有偿管理。物业服务企业应当开设业主共有资金专门账户，将业主共有经营所得收益单独分类列账管理，并将共有资金使用、管理情况每半年向全体业主公布一次。业主大会成立前，由物业服务企业按照规定代为单独列账管理。

业主对共有经营所得收益有异议的，可以查询有关财务账簿。物业服务企业、业主委员会应当为业主查询共有资金使用、管理情况提供便利，并接受县住房和城乡建设部门、乡（镇）人民政府监督指导。

第二十四条　新建住宅物业管理区域内的供水、供电、供气、供热等专业经营设施设备应当与住宅主体工程同步竣工验收，由建设单位根据有关规定将其移交给专业经营单位。专业经营单位应当接收并依法承担物业管理区域内分户计量装置或者入户端口以外相关管线和设施设备的维修、养护责任，有关费用由专业经营单位承担。

老旧住宅物业管理区域内的专业经营设施设备需要改造的，按照国家规定标准改造验收合格后，业主大会或者物业管理委员会决定移交给专业经营单位管理的，专业经营单位应当接收。

第二十五条　业主应当按照规定交存住宅专项维修资金，并依法享有监督住宅专项维修资金管理、使用的权利。

物业管理区域内发生下列危及房屋使用和人身财产安全的紧急情形之一，需要实施应急维修、更新和改造的，可以应急使用专项维修资金：

（一）屋面、外墙体防水严重损坏的；

（二）消防设施损坏，需要立即维修的；

（三）公共护（围）栏破损严重的；

（四）楼体外立面有脱落危险的；

（五）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的；

（六）电梯突发故障，需要立即维修的；

（七）其他危及房屋使用和人身财产安全的紧急情形。

出现需要应急使用专项维修资金的情形，物业服务企业应当及时采取应急措施，并立即报告业主委员会。业主大会或者业主委员会在县住房和城乡建设部门的指导和监督下，对应急情形进行查验确认后，直接申请使用专项维修资金。

第二十六条　县住房和城乡建设部门应当建立健全物业服务企业信用档案，实行信用等级分类管理，根据物业服务合同履行、投诉处理、日常检查和乡（镇）意见等情况，组织实施物业服务企业信用综合评价工作，将物业服务企业信用评价结果录入物业服务企业信用档案，依法向社会公布，并提供公开查询。

第二十七条　违反本条例规定，物业服务企业未按要求公开有关物业管理服务信息的，由县住房和城乡建设部门责令限期改正。

第二十八条　违反本条例规定，县住房和城乡建设部门、乡（镇）人民政府或者其他有关主管部门工作人员无正当理由不履行工作职责，或者滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十九条　违反本条例规定的行为，法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。

第三十条　本条例自2025年10月1日起施行。