

# 阜新蒙古族自治县城区物业管理条例

(2015年12月28日阜新蒙古族自治县第十五届人民代表大会第四次会议通过 2016年5月25日辽宁省第十二届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准)

**第一条** 为了规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，提高城市管理水平，改善人民群众的生活和工作环境，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》和《辽宁省物业管理条例》等法律、法规，结合阜新蒙古族自治县（以下简称自治县）实际，制定本条例。

**第二条** 自治县城区内物业管理适用本条例。

本条例所称城区，是指自治县自治机关驻所地所属的城区街道。

**第三条** 自治县住房和城乡建设局是物业管理行政主管部门

部门，负责物业管理活动的监督管理工作。

发展和改革、财政、民政、市场监督、公安、消防、环保、城管监察和市政、环卫等行政、事业职能部门按其职责协同做好物业管理工作。

**第四条** 自治县人民政府应当加强物业管理干部队伍建设。选拔任用有能力、有专业素质的人员充实到物业管理行政主管部门开展工作。

街道办事处设置物业管理办公室，配备人员负责物业管理工作。社区居民委员会安排专人负责本辖区内物业管理工作，协助自治县物业管理行政主管部门和街道办事处对物业服务企业进行监督、考核、评定。

**第五条** 物业管理区域应当依法成立业主大会，选举产生业主委员会和业主代表。业主代表以楼内单元为单位达到业主户数的百分之八。

业主委员会主任、副主任由业主委员会成员选举产生，任期为三年。

物业管理行政主管部门应当对业主大会筹备工作予以指导和

监督。

**第六条** 业主代表在业主大会授权下，履行对业主委员会日常监督和定期评议职责。以代表会议形式听取物业企业和业主委员会阶段性工作报告，审议通过业主大会闭会期间业主委员会提交的专项规约或决定，并及时通报业主与业主委员会的意见建议。

**第七条** 街道办事处协同社区居民委员会指导召开首届业主大会，选举产生业主委员会，通过业主大会议事规则和管理规约，并予以公示。

业主大会通过业主代表会议和业主委员会行使职权。

业主大会、业主委员会作出的决定和管理规约不得与法律、法规相抵触，对业主具有约束力。

**第八条** 业主委员会召开换届或年度业主大会，物业服务企业应当协助做好会务服务工作。

**第九条** 业主及物业使用人应当自觉遵守法律、法规、管理规约的规定和业主大会、业主委员会的决定，不得损害公共利益和他人的合法权益。在物业管理区域内禁止下列行为：

（一）擅自开设门窗、挖建地下室；

(二) 侵占、损坏物业共用部位、共用设施设备；

(三) 侵占通道、绿地，破坏园艺雕塑；

(四) 违反规定饲养和宰杀畜禽；

(五) 随意堆放物品、倾倒垃圾，存放易燃易爆、剧毒、放射性等危险品，排放有毒有害物质和超过规定标准的噪音、油烟，乱设摊点、商亭、露天烧烤；

(六) 法律、法规及管理规约禁止的其他活动。

**第十条** 物业管理区域内业主或物业使用人开办幼儿看护班、诊所、餐饮、洗浴、歌厅、游戏厅、棋牌室、加工点、修理部等，须征得相邻关系人同意，并取得相关行政主管部门的批准后方可开办。

**第十一条** 业主委员会成员在任期间，因其不尽职责，不作为或滥用职权损害业主利益，业主意见较大时，可由百分之三十以上业主或百分之五十以上业主代表联名提出主任、副主任或个别委员的届中罢免案，并由街道或社区组织召开业主大会或业主代表会议进行罢免，同时补充选举产生其缺额指数。

**第十二条** 建设单位应当在物业管理区域内无偿提供规定标

准的物业服务用房和业主委员会办公用房。

配置的物业服务用房和业主委员会办公用房属于该区域内的共用配套设施,其产权归全体业主所有,物业服务企业负责修缮。由业主委员会监督使用并负责权属资料的管理。任何单位和个人无权处分。

**第十三条** 物业管理区域内任何单位和个人不得擅自改变按照规划建设的公共建筑和共用设施用途;不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的场地、道路;不得擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营活动;不得违章建筑构筑物。

**第十四条** 物业管理区域规划绿地不得改作他用。禁止业主或物业使用人在绿地内种植果树、农作物等。

物业服务企业负责培植、浇灌、修剪、更新等园艺工作。

**第十五条** 物业工程应当自综合验收合格三个月内,对供气、供电、供热、供水、通讯、有线电视等相关专营设施设备的运营使用和产权与专营企业进行交接。

专营企业对责任终端前设施设备负有管理、维修、养护职责。更新、改造由产权人负责。

**第十六条** 供气、供电、供热、供水、通讯、有线电视、市政等专营企事业单位，应当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。责任划分如下：

供气企业以用户计量表为责任终端；

供电企业使用架空线路供电的，高层楼以楼内配电箱为责任终端；多层楼以楼外墙为责任终端；使用地埋线路供电的，以电缆进线 $\pi$ 接箱为责任终端；

供热企业以单元楼道部分共有管路进户阀为责任终端；

供水企业以单元楼道内水表为责任终端；通讯企业以用户调制解调器为责任终端；固定电话以用户室内接线盒为责任终端；

有线电视以室内机顶盒为责任终端；

市政以城市排水管网与物业管理区排水管路连接部为责任终端。

**第十七条** 物业管理区域内的道路、绿地及其他公共场所、共用设施设备属于业主共有产权。占用共有场地设置的车位，归业主共有，由业主委员会委托物业服务企业实施管理。

业主委员会应当依法制定本物业服务区域内的《住宅区机动

车停放管理规约》，经业主大会审议通过后实施。

**第十八条** 物业服务公共区域内设置的停车位，可以收取车位费。车位费属于该物业区域内业主的共同收益，在扣除物业服务企业相应的服务成本后，由业主大会决定支配。

受委托管理的物业服务企业定期公示车位费及业主共有部分在经营使用中所产生收益的开支去向，接受业主监督，确保账目公开透明。

**第十九条** 在物业管理区域内停放车辆，不得占用消防通道及影响其他车辆和行人的正常通行。

业主不得以安装地锁等手段私自占用共有道路、场地设置停车位。

**第二十条** 较大规模的物业管理区域内可以设置公共停车场所。外来车辆进驻物业管理区域应当按照物业管理服务人员所指定的公共停车场地停泊。

物业管理区域内禁止停放有毒有害、易燃易爆危险品车辆及大中型、生产经营性车辆。

**第二十一条** 物业服务企业应当为小区提供安全防范措施，

保证监控、门禁等安全系统完好。

**第二十二条** 自治县人民政府对配套设施不齐全、坐落零散的老旧居民楼，由财政出资有计划的采取规范性改造，并逐步纳入到物业管理范围。

**第二十三条** 对整改合格的老旧居民楼，按照坐落区域就近整合的原则形成物业管理区域，进行规范管理。

对零散的老旧居民楼，实行与相邻物业管理服务区域挂靠合并原则进行管理。

**第二十四条** 整合形成的物业管理区域在规划许可的条件下，经由利害关系人同意，可以建筑、购买物业服务用房和业主委员会办公用房，所需费用由政府承担。

**第二十五条** 对整合形成的物业管理区域，应当在物业管理行政主管部门指导下，由街道办事处、社区居民委员会及时组织召开业主大会，选举产生业主委员会、业主代表，选聘物业服务企业并开展工作。

**第二十六条** 业主委员会应当与选聘的物业服务企业签订书面物业服务合同，合同内容应当按照国家和省物业管理条例有关



内容签订。

物业服务企业应当根据经营规模按比例向物业管理行政主管部门缴纳一定数量的保证金。

## **第二十七条 物业服务企业的权利和义务：**

享有如下权利：

（一）按照合同和有关规定、规约，制定物业管理区域内管理办法并付诸实施；

（二）依据合同和规约规定的服务内容收取物业服务费用；

（三）劝阻和制止违反物业法律、法规及业主管理规约的行为；

（四）与业主约定其他服务项目；

（五）法律、法规规定的其他权利。

应当承担的义务：

（一）履行物业服务合同，依法经营；

（二）接受业主、物业使用人和业主委员会的监督；经常向业主征求对物业管理服务工作的意见、建议，并向业主委员会汇

报整改情况；

（三）接受相关行政主管部门和街道办事处、社区居民委员会的监督、指导，协助有关部门开展社区活动；

（四）定期向业主大会或业主代表会议、业主委员会报告物业管理服务合同履行情况，听取意见、建议，解答业主和业主委员会提出的咨询；

（五）所有收费实行明码标价；

（六）履行法律、法规规定的其他义务。

**第二十八条** 物业服务企业管理人员应当具备职业资质。在物业服务企业从事服务工作的人员须经岗前培训，掌握物业管理服务专业和相关的法律、法规知识。具备一定的专业素质和服务道德修养，做到挂牌服务。

**第二十九条** 物业服务企业可聘请专业技术人员承担设施设备维修养护、园林绿化、房屋修缮等专项服务。但不得将物业管理区域内的全部物业服务一并委托或承包给其他单位或个人。

**第三十条** 提倡物业服务企业购买本管理区域内负有公众责任的物业管理责任保险。因墙体脱落、高空坠物、化粪池、供

水井、排污井、供热井等公用设施造成人身伤害或财产损失的由保险企业按协议理赔。

**第三十一条** 物业管理区域内应当设置公共广告栏。不得在楼道内、外墙体和公共设施等部位书写、张贴、印制、刻划、喷绘小广告，物业服务企业负有制止和追究行为人恢复原貌或赔偿损失的责任，对屡教不改的交由有关行政部门进行处罚。

**第三十二条** 物业管理行政主管部门应当加强对物业服务企业的监督管理、组织培训、经验交流，定期对物业服务企业进行考核评定。

**第三十三条** 房屋共有部位、共用设施设备属于业主共同所有，其专项维修资金由业主按规定交纳。物业进行维修所需专项资金不足时，由共有人按建筑面积分摊。

物业管理区域内未建立房屋共有部位、共用设施设备维修资金账户的，维修费用由共有人按房屋建筑面积分摊。

**第三十四条** 物业专项维修资金归业主所有，是专项用于物业保修期满后对物业共有、共用设施设备的维修、更新和改造所用的资金。

物业专项维修资金的使用，应由物业服务企业提出维修计划和资金开支预算，在征得三分之二以上业主同意后，经业主委员会形成决定，报物业管理行政主管部门审核后使用。

物业管理行政主管部门和业主委员会监督物业服务企业对物业专项维修资金的使用。

专营企事业所属设施设备的养护、维修、更新和物业服务企业应承担的维修费用不得在专项维修资金中列支。

**第三十五条** 物业服务企业与业主委员会所签合同期满，其中一方不再续签的，应当在合同期满前一个月通知对方。

物业服务合同终止时，物业服务企业应当按约定的期限退出，结算物业服务费用和预收、代收的有关费用，并将相关物业管理资料及服务用房等移交给业主委员会或受聘的物业服务企业。

**第三十六条** 物业服务企业按照服务合同约定对业主物业装修、改建等施工进行监督，对违反有关规定的行为要求及时整改。未按要求整改的，及时报告相关行政主管部门依法进行处理。

**第三十七条** 物业服务企业从事维护、安装、修缮、改建等工作时，业主或者物业使用人应当提供方便。需提供方便时应当

先行告知，并就有关事项与提供方便人协商。

物业服务企业或其他管理人，未能采取措施及时抢修损坏的物业共用部位、共用设施，造成业主、物业使用人财产损失的，应当承担赔偿责任。

**第三十八条** 业主长期空置物业时，应当告知物业服务企业，并与物业服务企业就专有部分的养护、维修、管理等事项进行协商，采取措施防止漏水、漏气等事故的发生。

**第三十九条** 业主转让、出租物业时，应当将管理规约、物业服务合同、相关费用交纳等事项告知受让人或承租人，并自合同签订之日起十五日内到物业服务企业登记备案。

业主转让物业时，应当结清物业服务费、专项维修资金及应该承担的相关费用。

**第四十条** 供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视和市政等企事业单位在物业管理区域内实施增设、维修、更新和改造工程，应当向物业服务企业通报，按有关规定办理施工手续，并做好施工后的恢复工作。

**第四十一条** 违反本条例第九条规定，有下列行为之一的，

由相关行政主管部门责令改正，并按照规定处以罚款，给他人造成损失的应当给予赔偿：

（一）违反第一项规定的，责令其恢复原状，并处以 1 万元罚款；

（二）违反第二项、第五项规定的，责令其停止违法行为，并处以 5000 元罚款；

（三）违反第三项规定的，给予警告，并处以 3000 元罚款。

**第四十二条** 违反本条例第十九条第一款规定的，由公安机关按照相关法律、法规进行处罚；违反第二款规定的，责令其改正，逾期不改正的，由城镇管理监察部门强制拆除，并处以 1000 元罚款。

**第四十三条** 违反本条例第二十条第二款规定的，由相关行政主管部门责令改正，并处以 2000 元罚款。造成损害的，赔偿损失。情节严重的，依法追究刑事责任。

**第四十四条** 物业服务企业违反本条例第三十五条第二款规定的，由相关行政主管部门责令改正，逾期未改正的，处以 5 万元罚款。

**第四十五条** 违反本条例第三十六条规定的，由相关行政主管部门责令行为人限期恢复，并按所造成的损害值处以 5 倍罚款。构成严重侵害他人合法权益和危及公共安全的，依法追究刑事责任。

**第四十六条** 违反本条例第四十条规定，专营企业在物业管理区域内进行施工，有下列行为的，由物业行政主管部门进行处罚：

- （一）未向物业服务企业通报的，处以 3000 元罚款；
- （二）未办理施工手续进行施工的，处以 1 万元罚款；
- （三）施工后未做恢复工作的，责令限期恢复原状，并处以 3 万元罚款。

**第四十七条** 各乡、镇可参照本条例执行。

**第四十八条** 本条例由自治县人民代表大会常务委员会负责解释。

**第四十九条** 本条例自 2016 年 8 月 1 日起施行。