

本溪满族自治县物业管理条例

(2015 年 12 月 28 日本溪满族自治县第六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 为规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》等有关法律、法规，结合自治县实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于自治县行政区域内的物业管理活动。

第三条 自治县建设行政主管部门负责物业服务活动的监督管理工作。财政、公安、消防、市场监督、物价、环保、民政、动监、综合执法等有关部门，按照各自职责负责物业管理区域内相关的监督管理工作。

街道办事处（乡镇人民政府）负责指导本辖区业主大会成立

和业主委员会的选举、换届工作，监督业主大会和业主委员会依法履行职责，调处物业矛盾纠纷，协调物业企业与社区居民委员会关系。

社区居民委员会在街道办事处（乡镇人民政府）的指导下，具体负责监督业主大会、业主委员会依法开展业主自治管理，会同自治县建设行政主管部门对本辖区内物业服务企业服务活动的日常管理与考评，将物业管理纳入社区管理范畴，做好本辖区的物业管理活动的具体工作。

第四条 本条例所称的业主是指物业所有权人。物业的合法买受人尚未办理产权登记，但已实际占有使用的，享有业主在物业服务活动中的权利，承担相应义务。

业主大会由同一个物业管理区域内的全体业主组成。业主大会应当代表物业管理区域内全体业主行使在物业管理活动中的合法权利，依法履行相应义务。

业主委员会应由 7 人以上 11 人以下单数组成。业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会依法选举产生。履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受业主的监督。

第五条 业主委员会工作经费由政府根据实际情况给予适当

补贴，工作经费的管理和使用应当定期在物业管理区域内公告，接受业主监督。

第六条 因物业管理区域发生变更等原因，导致业主大会或者业主委员会解散的，解散前由物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）组织业主做好财产清算工作。

物业管理区域未成立业主大会和业主委员会，发生物业服务企业停止服务或者其他重大、紧急物业管理事件，需要业主共同决定解聘、选聘物业服务企业或者其他事项的，由物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）组织业主共同决定有关事项，并由该社区居民委员会代业主委员会履行职责。

第七条 新建小区在业主大会选聘物业服务企业之前的物业服务，由建设单位负责，并签订书面的前期物业服务合同及制定临时管理规约，在 15 日内报自治县建设行政主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）备案。临时管理规约的制定不得损害业主合法权益。首次业主大会通过管理规约后，临时管理规约即行失效。

工程项目竣工后，物业行政主管部门、社区居民委员会应参与工程项目的验收。前期物业服务收费标准、服务项目及质量应

在《前期物业服务合同》中约定,《前期物业服务合同》生效至物业竣工验收合格并交付使用前的物业服务费由开发建设单位承担;交付业主后的物业服务费由业主按照建筑面积承担。自治县物价行政管理部门负责对物业服务收费的标准实行监督管理。

第八条 建设单位在出售房屋时,应将《临时管理规约》作为房屋买卖合同的附件体现,购房人在购买新建房屋时,要对《临时管理规约》予以书面签字确认,并受其约束。

第九条 规划部门应在批准的建设工程规划设计方案中载明停车场及物业服务用房、业主委员会用房的位置和面积,建设单位应在综合验收后,将上述用房及资料交付给自治县建设行政主管部门代管。建设面积在3万平方米以上的小区物业服务用房按照建设工程项目总面积的3%,最低不得少于80平方米,业主委员会的办公用房不少于15平方米在物业服务用房中调剂无偿配置。开发建设在3万平方米以下小区的物业用房和业主委员会用房可与相邻小区用房合并。物业服务用房和业主委员会用房应当为地面以上能够独立使用的房屋,并具备水、电、暖气、采光、通讯等基本使用功能。

物业服务用房和业主委员会用房房屋面积不计入分摊的公

共建筑面积，属于全体业主共有，用作从事物业管理活动，任何单位和个人不得出售、出借、擅自改变其用途。住宅小区内城管执法、治安管理等办公用房的建筑面积不低于 20 平方米，在社区办公用房中调剂，产权属于政府所有，建设投资由政府承担，具体投资来源应当在项目建设条件意见书中载明。

第十条 建设单位应当按照法定的保修期限、范围，承担住宅物业的保修责任。自治县行政区域内实行新建住宅物业保修金制度。保修金实行统一交存、权属不变、专款专用、政府监管的原则。自治县建设行政主管部门应当对保修金的交存、使用、管理和退还实施统一监督管理。

建设单位应当在房屋竣工验收合格后、申请不动产权属初始登记前，按照物业建筑总面积每平方米 10 元的标准，一次性向建设行政主管部门设立的保修金专用账户交存，作为物业保修期内保修费用的保证。物业质量保修金保证的保修责任期限为十年。

建设单位不履行保修义务或拖延履行保修义务，业主委员会或社区居民委员会可以提出申请，经自治县建设行政主管部门审核后，有物业服务企业的由物业服务企业维修，无物业服务企业的由业主委员会或社区居民委员会组织维修，其费用在保修金中

支出。待保修期满后保修金结余部分本息余额及时退还建设单位，但因物业质量进行维修导致保修金不足的仍由建设单位进行补缴。

第十一条 一个物业管理区域由一家物业服务企业提供物业服务。物业服务企业从事物业服务活动应当具备相应资质。从事物业服务的管理人员应当按照国家有关规定，取得相应的职业资格证书。

第十二条 物业服务企业的权利：

- （一）依照物业服务合同对物业实施管理；
- （二）依照物业服务合同收取物业服务费用。业主未按照物业服务合同交纳物业服务费的，可采取必要的催缴措施或向人民法院提起诉讼；
- （三）制止违反物业相关法律、法规及业主管理规约的行为；
- （四）委托专营企业承担专项物业管理业务；
- （五）要求业主委员会协调其与业主的纠纷；
- （六）法定和依法约定的其他权利。

物业服务企业的义务：

（一）按照物业服务合同提供物业服务；

（二）对大型维修计划提交业主大会审议。大型维修计划包括维修项目、费用预算、资金来源、列支范围等，并在小区内公示；

（三）接受业主、业主委员会的监督，定期向业主大会、业主委员会报告物业服务合同履行情况和物业服务费用的收支情况，并在小区内公示；

（四）根据业主委员会要求，列席业主大会或业主代表大会及业主委员会会议，解答业主和业主委员会提出的咨询，听取意见和建议，改进和完善管理服务；

（五）劝阻违反管理规约及物业管理制度的行为，举报、协助有关部门制止违法行为，维护物业管理区域秩序；

（六）接受建设行政主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）等其他有关行政管理部门的监督、指导，协助社区居民委员会对社区生活服务和日常监督管理、考核；

（七）法定和依法约定的其他义务。

第十三条 物业服务企业在进行物业服务活动中，禁止下列

行为：

（一）将一个物业管理区域内的全部物业管理业务一并委托给他人；

（二）不按照规定向有关部门报送物业服务合同；

（三）擅自改变物业管理用房用途；

（四）擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途；

（五）擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益；

（六）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营；

（七）未取得相应资质等级从事物业服务活动或以虚假欺骗行为取得资质等级；

（八）物业服务企业合同期限届满，未及时移交物业档案、物业服务相关资料和物业服务用房；

（九）出租、出借、转让资质证书；

（十）擅自停水停电；

（十一）不履行物业服务合同；

（十二）物业服务企业未按照合同约定自行终止物业服务；

（十三）未经业主大会同意，物业服务企业与业主委员会擅自修改服务合同内容；

（十四）其他严重损害业主权益的情形。

第十四条 物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起15日内，将物业服务合同报送到自治县建设行政主管部门备案。

第十五条 物业服务企业在签订物业服务合同时，应当向自治县建设行政主管部门交纳物业服务履约保证金。交纳的物业服务履约保证金作为该住宅物业服务项目被擅自终止合同时过渡时期物业服务费用的保证。标准为住宅物业服务项目总建筑面积三个月收取的物业服务费用。未按规定交纳的，不得参加物业资质申报、资质复审和物业选聘。

物业服务企业不按照物业服务合同提供服务的或未按照合同约定擅自终止物业服务的应当承担违约责任，所交纳的物业服务履约保证金予以按服务合同剩余年限返还。合同到期不再续签的，或业主大会主动解约的，在物业用房、物业档案等移交无误

后，物业服务履约保证金按合同约定、使用情况返还物业服务企业。

第十六条 物业服务企业应当按照物业服务合同的约定收取物业服务费。物业服务费应当包括物业服务人员费用、物业共用设施设备正常使用和日常运行及维护、绿化养护、清洁卫生、秩序维护、物业共用设施设备保险和办公费用。物业服务费应当按照房屋的建筑面积分摊。供水二次加压设备运行电费和供热换热站、加压设备运行电费、水费由供水、供热单位承担，不得列入物业服务成本。

物业管理区域内的残冰积雪应及时清除运送，实行物业管理的由物业服务企业负责，未实行物业管理的，由社区居民委员会负责组织清运。

物业服务企业应当按照有关技术规范 and 标准对电梯、避雷、消防等涉及人身、财产安全和生活保障以及其他有特定要求的设施设备，进行定期检查和维护，确保设施正常、安全运行，应当委托具有相应资质等级专业机构进行维修和养护，并签定维修保养合同，电梯达到使用年限需强制报废时，可依法申请专项维修资金在本小区内统筹调配使用，予以更新。

第十七条 物业服务企业因物业服务合同期限届满，业主大会没有作出续聘决定退出物业服务的，应当履行下列义务：

（一）向物业行政主管部门和业主委员会（未成立业主委员会的，向街道办事处、乡镇人民政府）移交物业档案、物业服务相关资料和物业服务用房；

（二）撤出物业管理区域内的物业服务人员；

（三）结算物业服务费用和预收、代收的有关费用；

（四）法律、法规规定的其他事项。

第十八条 物业服务企业提前擅自终止约定退出的，社区居民委员会应按照小区管理应急预案进行临时托管，街道办事处应报请建设行政主管部门协调环卫等相关部门对物业管理区域内的环境卫生和垃圾收集清运实施管理，直至业主大会选聘新的物业服务企业，相关费用从物业服务企业缴纳的物业服务履约保证金中列支。

第十九条 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合法权益。禁止下列行为：

（一）违反房屋装饰装修规定拆改房屋承重结构、移动和破坏共用的设施设备；

（二）擅自搭建或插建建筑物、构筑物；

（三）私开门窗、擅自改变房屋、公共建筑和共用设施使用用途；

（四）擅自在室内挖建地下室；

（五）侵占、损坏或者擅自移动物业共用部位共用设施设备；

（六）占用共用部位和场地堆放物品，设置摊点；

（七）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营活动；

（八）擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地；

（九）随意悬挂、张贴、涂写、刻画；

（十）侵占通道、绿地，毁坏绿化和园艺雕塑品；

（十一）随意倾倒垃圾、杂物，堆放易燃、易爆、有毒、有害、放射性等危险性物品，排放超过规定标准噪音、油烟；乱设摊点、商亭、露天烧烤；

（十二）违反治安管理规定从事赌博和迷信活动等非法活动，饲养动物干扰他人正常生活，车辆随意乱停乱放；

（十三）在住宅小区范围内从事经营性活禽、畜屠宰；

（十四）擅自改变房屋设计用途，从事经营性活动；

（十五）法律、法规及管理规约禁止的其他行为。

有前款规定情形的，物业服务企业、业主委员会或居民委员会应劝阻和制止，督促改正，拒不改正的及时报告相关行政管理部门，相关行政管理部门应当依法及时处理。

第二十条 在物业管理区域内开办看护班、诊所、餐饮、洗浴、歌厅、游戏厅、麻将馆、加工厂（点）、修理部等场所的，需征得业主委员会、物业服务企业及相邻业主同意，并且按照审批权限由环保、消防、公安、卫生、教育、市场监管、房产、综合执法等有关部门批准。

第二十一条 物业管理区域内业主或者物业使用人商业用房的烟尘排放、噪声等要符合环保规定标准。餐饮、洗浴、食品加工业的单位和业户必须安装油烟净化设备或安装管道实行油烟高空排放，必须使用规定的清洁燃料，禁止燃用散煤。

第二十二条 物业管理区域内的业主或者物业使用人封闭阳台以及安装空调外机、太阳能热水器、防盗网、遮阳罩等设施，应当遵守管理规约和物业管理的有关规定，保持物业的整洁、美观。施工中相邻关系人应当提供方便，给相邻关系人造成损失的，责任人应当给予补偿。利用屋面安装太阳能热水器等设施，不得破坏屋面、影响建筑防水功能和房屋安全并不得高于防雷带。

第二十三条 房屋装修人在房屋装饰装修开工前，应到物业服务企业进行登记，物业服务企业需将装饰装修活动中的禁止行为和注意事项告知房屋装修人。按照规定需要报有关部门批准的，装修人应依法办理批准手续。物业服务企业要为房屋装修人的装饰装修活动提供方便或者按照规划设计要求给予指导，不得有垄断装修市场和乱收费行为。

第二十四条 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位因维修养护或者公共利益，确需临时占用、挖掘道路、场地的，经自治县建设行政主管部门审批并告知物业服务企业后方可进行施工，施工结束后应在约定期限内将现场恢复原状。

第二十五条 占用物业管理区域内业主共有的道路或场地用于停放机动车，相关收费属全体业主共有，由业主委员会决定

收费事项。

物业管理区域内停放车辆，应有序停放在指定位置，不得占用消防通道及影响其他车辆和行人的正常通行。

第二十六条 利用物业共用部位、共用设施设备从事经营的，应当在征得相关业主、业主大会同意并征求物业服务企业意见后，按照规定办理有关手续。所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按业主大会的决定使用。

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。

第二十七条 物业管理区域内，电力、供水、供气、供热、市政、通信、有线电视等专业经营单位应向最终用户收取服务费用，并自产权交接之日起，由各专业经营单位负责物业管理区域内各自公共服务配套设施的维修和维护责任，所有的管理、维修、维护及其它经营性等支出由各专业经营单位负责。具体责任划分为：

（一）电力、供水、供气设施以用户计量表为界，计量表以内的设施由业主负责，计量表以外的设施由管线设施产权单位负

责；

（二）供暖设施以用户入户阀门为界，阀门以内部分由业主负责，阀门以外由管线设施产权单位负责；

（三）排水设施以住宅小区建设红线外墙 1 米范围内的排水管道及窨井（不含市政管线）由业主负责，住宅小区建设红线外墙 1 米范围外以及商业网点营业房的排水管道、窨井发生堵塞、坍塌、损毁均由市政部门负责；

（四）有线电视、通信设施至用户终端由广电、电信部门负责；

（五）变压器等共有供电设施至电表的维修、维护由供电部门负责。

已建成住宅小区的共有供电设施至电表维修、维护，未移交供电部门的，政府改造后经业主委员会决定移交供电部门，供电专营单位应当接收，并负责供电设施的维修、维护。

电表至业主入户线路（不含电表）、公共部分的照明设施由物业服务企业负责维修、维护，业主室内的供电设施及线路由业主负责维修、维护。

第二十八条 已建成的老旧小区（含单体楼房）的专业公共服务配套设施不完善或者不能达到各专业技术规范要求的，由自治县人民政府制定计划逐年改造，改造所需费用由自治县人民政府纳入年度财政预算。

第二十九条 老旧小区（含单体楼房）整治改造后，业主应交存住宅专项维修资金。具备专业化物业管理条件的，可按有关规定成立业主大会，选聘物业服务企业或者其他管理人管理物业；不具备专业化物业管理条件的，由社区居民委员会组建社区物业服务站提供服务，并收取物业服务费。未成立社区物业服务站的由自治县房产管理服务中心负责管理。

第三十条 社区物业服务站管理的老旧小区，应当配置物业服务用房，为小区物业管理的实施提供基本条件。物业服务用房由政府直接投资建设、购买或租赁。

第三十一条 由社区物业服务站进行管理的老旧小区（含单体楼房）物业服务收费由政府物价部门进行监管，该项收费按月或季由社区居民委员会统一向居民收取，专项用于为老旧小区居民提供公共区域管理服务。低保户或低保边缘户的物业服务费减半收取。社区物业服务站管理服务包括保洁、保绿、

保序、保修。

社区物业服务站根据服务区域、服务项目、工作量等实际情况,由社区居民委员会优先选聘服务区域的低保人员、下岗职工、公益性岗位人员并签订劳务合同。对聘用的物业服务人员应当进行上岗前培训,提高物业服务人员的专业知识和业务技能。

第三十二条 老旧小区(含单体楼房)属全体业主共有的公共区域和资源,可公开出租、收费,相关事项实行专业化物业管理的由业主委员会决定;由社区物业服务站管理的在征得三分之二业主同意后方可实行。

具体收费标准由业主委员会与物业服务企业或物业服务站按合同约定,收取的费用补充物业服务费用。

第三十三条 街道办事处对社区物业服务站的工作进行管理和考核,自治县建设行政主管部门负责对社区服务站工作给予指导、监督。

第三十四条 实施基本物业管理的小区,业主应当按时交纳物业服务费,不得以放弃共有权利为由拒绝交纳。物业产权转移时,业主应当结清物业服务费。对拒不交纳物业服务费的业主,由业主委员会或社区居民委员会督促其交纳,必要时,社区居民

委员会可向人民法院提起诉讼。

第三十五条 实施基本物业管理所需费用，纳入自治县当年财政计划，不足部分根据实际情况予以补贴。

第三十六条 申请基本物业管理政府补贴须符合以下条件：

（一）社区居民委员会注册成立物业服务站；

（二）社区居民委员会物业服务站在辖区老旧小区内开展基本物业管理工作；

（三）物业服务内容和标准达到政府规定的要求。

第三十七条 违反本条例第十条第三款规定的，由建设行政主管部门责令改正并处以 5 万元的罚款。

第三十八条 物业服务企业违反本条例第十三条规定，有下列行为之一的，由自治县建设行政主管部门按照以下规定予以处罚，给他人造成损失的，应当给予赔偿：

（一）违反本条例第十三条第一项规定的，责令限期改正，处以委托合同价款 30%的罚款，没收委托合同所得收益。情节严重的，由颁发资质证书的部门吊销资质证书；

（二）违反本条例第十三条第二项规定的，责令限期改正，

逾期不改正的，予以通报，处以 1 万元的罚款；

（三）违反本条例第十三条第三项、第四项、第六项规定的，责令限期改正，逾期不改正的，处以 10 万元的罚款，有收益的，没收全部非法所得；

（四）违反本条例第十三条第五项规定的，责令恢复原状，并处以 5 万元的罚款；

（五）违反本条例第十三条第七项规定的，没收全部非法所得，处以 10 万元的罚款；

（六）违反本条例第十三条第八项规定的，责令限期改正，逾期不改正的，处以 5 万元的罚款；

（七）违反本条例第十三条第九项规定的，责令限期改正，给予警告，逾期不改正的，处以 5 万元的罚款，并吊销资质证书；

（八）违反本条例第十三条第十项规定的，责令限期改正，给予警告，并处以 3 万元的罚款；

有前款规定情形的，拒不改正或不恢复原状或未上缴非法所得，将诉至法院强制执行。

第三十九条 违反本条例第十六条有下列行为之一的，由政

府相关行政主管部门责令改正，拒不改正的，按照以下规定处以罚款，给业主造成损失的，依法承担赔偿责任：

（一）违反本条例第十六条第二款规定的，由建设行政主管部门给予 5000 元的罚款。

（二）违反本条例第十六条第三款规定的，物业服务企业未委托具有资质等级的电梯维保公司对电梯维修和养护的，处以 5 万元的罚款。

第四十条 违反本条例第十九条规定，有下列行为之一的，由相关行政主管部门责令改正，并恢复原状，给他人造成损失的，应当给予赔偿。拒不改正的，按照以下规定处以罚款：

（一）违反本条例第十九条第一项、第六项规定的，处以 3 万元的罚款；

（二）违反本条例第十九条第二项规定的，处以 1 万元的罚款；

（三）违反本条例第十九条第三项、第四项规定的，处以 3 万元的罚款；

（四）违反本条例第十九条第七项规定的，占用共用部位场

地堆放物品的，处以 2000 元的罚款，设置摊点的，处以 1 万元的罚款；

（五）违反本条例第十九条第八项规定的，没收违法所得，并处以 1 万元的罚款；

（六）违反本条例第十九条第九项规定的，对个人处以 3000 元的罚款；对单位处以 3 万元的罚款；

（七）违反本条例第十九条第十项、第十一项规定的，对个人处以 1000 元的罚款，对单位处以 2 万元的罚款；

（八）违反本条例第十九条第十二项规定的，处以 1 万元的罚款；

（九）违反本条例第十九条第十四项规定的，处以 2 万元的罚款，并予以取缔；

（十）违反本条例第十九条第十五项规定的，处以 1 万元的罚款，并恢复原状。

第四十一条 自治县建设行政主管部门负责每年度组织街道办事处、社区对物业服务企业进行目标责任考核，对考核评比为优秀的物业服务企业，由自治县政府列支予以奖励。对考核不

达标的物业服务企业进行不良记录登记。

第四十二条 本条例自 2016 年 7 月 1 日起施行。