

日喀则市物业管理条例

(2024 年 9 月 29 日日喀则市第二届人民代表大会常务
委员会第三十三次会议通过 2024 年 11 月 28 日西藏自
治区第十二届人民代表大会常务委员会第十三次会议
批准)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 业主及业主大会
- 第三章 物业管理和服务
- 第四章 法律责任
- 第五章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主、物业服务人的合法权益，改善人民群众生活和工作环境，促进文明和谐社区建设，根据《中华人民共和国民法典》《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 本条例适用于本市行政区域内的住宅物业管理活动及其监督管理。非住宅物业管理参照执行。

第三条 本条例所称物业管理，是指业主通过自行管理或者选聘物业服务人对物业服务区域内的建筑物、构筑物及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第四条 物业管理应当遵循公开、公平、公正、诚信的原则，坚持依法管理、业主自治、市场竞争、政府引导，推动物业管理标准化、专业化、信息化发展。

第五条 物业管理活动应当坚持党建引领，建立社区党组织领导下的居民委员会、业主委员会、物业服务人等共同参与的协调运行机制，形成社区治理合力。

第六条 市、县（区）人民政府应当将物业服务纳入现代服务业发展规划、社区建设和社区治理体系，建立和完善社会化、市场化的物业管理机制，引入、培育专业性物业服务机构，支持专业化物业管理，鼓励采用新技术、新方法提高物业管理和服务水平。

第七条 市房地产行政主管部门履行下列职责：

- （一）制定并组织实施物业管理相关政策措施；
- （二）指导县（区）房地产行政主管部门依法开展物业管理活动的监督管理工作；

- (三) 指导、监督专项维修资金的筹集、管理和使用;
- (四) 建立业主委员会委员培训制度;
- (五) 制定临时管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同等示范文本;
- (六) 建立物业管理信用信息系统;
- (七) 指导行业协会制定并实施自律性规范;
- (八) 法律法规规定的其他职责。

第八条 县（区）房地产行政主管部门履行下列职责：

- (一) 依法确定、调整物业服务区域;
- (二) 指导、监督业主大会和业主委员会依法履行职责;
- (三) 监督专项维修资金的使用;
- (四) 组织对辖区内业主委员会委员开展培训;
- (五) 指导街道办事处（乡镇人民政府）依法开展物业管理相关工作;
- (六) 法律法规规定的其他职责。

第九条 市、县（区）发展改革、经济信息化、公安、民政、财政、自然资源、生态环境、卫生健康、应急管理、市场监管、城市管理、消防救援等部门，按照各自职责，做好物业管理活动相关监督管理工作。

第十条 街道办事处（乡镇人民政府）履行下列职责：

- (一) 组织、协调、指导本辖区内业主大会的成立和业主委员会的选举换届，并办理相关备案手续;

(二) 指导、监督业主大会、业主委员会依法履行职责，有权撤销其作出的违反法律法规的决定；

(三) 指导、监督辖区内物业管理项目的移交和接管，指导、协调物业服务人依法履行义务，调处物业管理纠纷，统筹协调、监督管理辖区内物业管理活动；

(四) 法律法规规定的其他职责。

居民委员会在街道办事处（乡镇人民政府）的指导下开展具体工作。

第二章 业主及业主大会

第十一条 房屋的所有权人为业主。

尚未依法办理房屋所有权登记，但符合下列情况之一的为业主：

(一) 因人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等取得房屋所有权的；

(二) 因买卖、赠与、拆迁补偿等旨在转移所有权的行为已经合法占有建筑物专有部分；

(三) 因合法建造等事实行为取得房屋所有权的；

(四) 基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为已经合法占有建筑物专有部分；

(五) 法律法规规定的其他情形。

第十二条 同一个物业服务区域内全体业主组成业主大会，并选举产生业主委员会，代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益，依法履行职责。

只有一个业主的，或者业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第十三条 鼓励中国共产党党员、人大代表、政协委员和具有工程、评估、法律、会计、咨询等专业知识的业主参选业主委员会委员。

第十四条 业主大会成立后，业主委员会应当将下列事项告知建设单位、物业服务人：

- （一）管理规约；
- （二）业主大会议事规则；
- （三）业主委员会工作规则；
- （四）业主大会、业主委员会的其他决定。

第十五条 业主委员会应当定期向业主公示以下内容：

- （一）上一年度物业管理情况；
- （二）上一年度业主委员会工作情况；
- （三）上一年度业主大会收支情况；
- （四）物业管理的其他有关事项。

第十六条 经业主大会决定，业主委员会可以从下列渠道筹集业主大会、业主委员会工作经费：

- (一) 全体业主共有部分的经营收益;
- (二) 全体业主筹集;
- (三) 业主自愿捐赠等其他合法方式。

工作经费筹集、管理和使用的具体办法由业主大会决定。

第三章 物业管理和服务

第十七条 物业服务区域的划分，应当符合法律法规的规定，综合考虑共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素，遵循规划在先、自然分割、功能完善、便民利民的原则划定。

县（区）人民政府房地产行政主管部门应当建立物业服务区域档案。

经备案的物业服务区域，由县（区）人民政府房地产行政主管部门及时告知物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）。

第十八条 建设单位在申请办理房屋所有权首次登记时，应当将建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权一并申请登记为业主共有。

第十九条 物业服务区域内的通信、消防、电梯、文化体育、环卫、邮政、社区服务等附属设施设备的配置应当符合国家技术标准和专业技术规范。

第二十条 业主可以通过选聘物业服务人或者自行管理等

方式实施物业管理。

业主不能通过选聘物业服务人或者自行管理等方式实施物业管理的，由街道办事处（乡镇人民政府）通过社区居民委员会托管，逐步实现物业管理全覆盖。

第二十一条 一个物业服务区域，由一个物业服务人实施物业管理。物业服务人可以将物业服务区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。

电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的维修和养护，应当由符合资质的专业机构实施。

第二十二条 物业服务人应当具备提供专业服务的能力，在物业服务区域内提供绿化管护、维修养护、卫生清洁、秩序维护、安全管理等综合服务。

鼓励物业服务人开展业务培训，加强行业自律，促进诚信经营，提高物业服务标准化水平。

第二十三条 业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务人签订书面的物业服务合同。

物业服务合同的内容一般包括服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、维修资金的使用、服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接、违约责任等条款。

物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。

第二十四条 物业服务人应当按照物业服务合同的约定提供物业服务，并且遵守下列规定：

- （一）提供的物业服务符合国家规定的标准、规范；
- （二）及时向业主、物业使用人告知安全、合理使用物业的注意事项；
- （三）定期听取业主的意见和建议，接受业主监督，改进和完善服务；
- （四）对违反法律、法规规定的行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时报告有关行政执法机关；
- （五）发现有安全风险隐患的，及时设置警示标志，采取措施排除隐患或者向有关专业机构报告；
- （六）对业主、物业使用人违反临时管理规约、管理规约的行为进行劝阻、制止，并及时报告业主委员会；
- （七）不得泄露在物业管理活动中获取的业主信息；
- （八）履行生活垃圾分类管理责任人责任，指导、监督业主和物业使用人进行生活垃圾分类；
- （九）配合街道办事处（乡镇人民政府）、行政执法机关和居民委员会做好物业管理相关工作。

第二十五条 物业服务人应当在物业服务区域内显著位置设置公示栏，如实公示、及时更新下列信息：

- （一）物业服务人的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业投诉电话；

(二) 物业服务合同约定的服务内容、标准，收费项目、标准、依据、方式等；

(三) 电梯、消防、监控等具有专业技术要求的设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、维保方案和应急处置方案等；

(四) 上一年度物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算；

(五) 上一年度公共水电费用分摊情况、物业费、公共收益收支与专项维修资金使用情况；

(六) 物业服务区域内车位、车库的出售和出租情况；

(七) 其他应当公示的信息。

业主对公示内容提出异议的，物业服务人应当予以答复。

第二十六条 物业服务人应当建立、保存下列档案和资料：

(一) 小区共有部分经营管理档案；

(二) 小区电梯、水泵、有限空间、监控系统等共用部位、共用设施设备档案及其管理、运行、维修、养护记录；

(三) 水箱清洗记录及水箱水质检测报告；

(四) 住宅装饰装修管理资料；

(五) 业主名册；

(六) 签订的供水、供电、垃圾清运等书面协议；

(七) 物业管理活动中形成的与业主相关的其他资料。

第二十七条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与

服务水平相适应的原则，区别不同物业的性质和特点，由业主和物业服务人在物业服务合同中约定。

市、县（区）人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门加强对物业服务收费的监督。

第二十八条 业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

第二十九条 物业服务区域内，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。

物业服务人接受委托代收前款费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第三十条 业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前六十日书面通知物业服务人，但是合同对通知期限另有约定的除外。

原物业服务人在约定期限或者合理期限退出物业服务区域，将物业服务用房、相关设施、物业服务所必须的相关资料等交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，配合新物

业服务人做好交接工作，并如实报告物业的使用和管理状况。

原物业服务人不得以业主欠交物业费、对业主共同决定有异议等为由拒绝办理交接，不得以任何理由阻挠新物业服务人进场服务。原物业服务人拒不移交有关资料或者财物的，或者拒不退出物业服务区域的，业主委员会可以向街道办事处（乡镇人民政府）、县（区）房地产行政主管部门报告，并可以向辖区内公安机关请求协助，或者依法向人民法院提起诉讼，要求原物业服务人退出物业服务区域。物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）、县（区）房地产行政主管部门应当加强对物业服务人交接工作的监管。

原物业服务人应当在办理交接至退出物业服务区域期间，维持正常的物业管理秩序。

新物业服务人不得强行接管物业，按照约定承接物业时，应当对共用部位、共用设施设备进行查验。

第三十一条 物业服务人雇请保安人员的，应当遵守国家有关规定。保安人员在维护物业服务区域内的公共秩序时，不得侵害公民的合法权益。

第三十二条 业主、物业使用人、物业服务人等不得实施下列行为：

- （一）擅自拆改建筑物主体、承重结构；
- （二）擅自利用共用部位、共用设施设备进行经营；
- （三）违法搭建建筑物、构筑物、障碍物或者擅自挖掘地下

空间;

(四) 在建筑内的公共门厅、疏散通道、楼梯间、安全出口等公共区域停放电动自行车或者为电动自行车充电;

(五) 擅自拆改共用供水、排水、再生水等管线;

(六) 从建筑物中抛掷物品;

(七) 制造噪声干扰他人正常生活;

(八) 侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施;

(九) 通过设置地锁、石墩、栅栏等障碍物和乱堆乱放杂物等方式, 占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道等共用部位, 或者损坏消防设施等共用设施设备;

(十) 法律法规禁止的其他行为。

第三十三条 业主、物业使用人装饰装修房屋的, 应当事先告知物业服务人, 遵守物业服务人提示的合理注意事项, 并配合其进行必要的现场检查。

物业服务人应当加强对装饰装修活动的巡查和监督。

第三十四条 业主应当依照国家有关规定, 足额交纳专项维修资金。

业主转让物业、办理转移登记后, 转让物业的专项维修资金余额随物业一并转让, 业主无权要求返还; 因征收或者其他原因造成物业灭失的, 专项维修资金余额归业主所有。

第三十五条 物业服务区域内规划用于停放车辆的车位、车库, 应当首先满足业主的需要。

第三十六条 物业服务区域内业主专有部分以外的水、电、气、热以及通讯等专业设施设备发生故障、不能正常使用的，物业服务人应当及时联系相关专业运营单位采取措施，排除故障。

专业运营单位进入物业服务区域对专业设施设备进行维修、养护和更新改造，业主、物业使用人和物业服务人应当予以配合，不得以任何方式阻挠、妨碍其正常作业。

第三十七条 物业服务人应当对物业服务区域内的电梯、消防设施等易于发生安全风险的设施设备和部位加强日常巡查和定期养护。

物业服务人应当采取必要的安全保障措施，防止建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落。

第三十八条 建筑物专有部分存在安全隐患，危及公共利益或者他人合法权益的，相关责任人应当及时修缮或者采取其他安全治理措施消除危险。

相关责任人不履行维修养护义务的，报经业主大会同意，可以由物业服务人维修养护或者采取应急防范措施，费用由责任人承担。

第四章 法律责任

第三十九条 违反本条例第二十五条的规定，物业服务人未按照规定如实公示有关信息的，由县（区）房地产行政主管部门

给予警告，责令改正。

第四十条 违反本条例第二十八条第三款的规定，物业服务人采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费的，由县（区）房地产行政主管部门责令改正。

第四十一条 市、县（区）房地产行政主管部门、其他部门及其工作人员在物业管理活动监督管理工作中，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和直接责任人员依法给予处分。

第四十二条 违反本条例规定的其他行为，法律法规已有处罚规定的，从其规定。

第五章 附 则

第四十三条 本条例自 2025 年 3 月 1 日起施行。