

政教专刊部主办 组版:李牧 责编:冯海砚 校对:白颖凯 电子信箱:llrbzhjb@163.com

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 业主、业主组织与物业管理委员会
- 第三章 物业服务与管理
- 第四章 物业使用与维护
- 第五章 法律责任
- 第六章 附 则

第一章 总 则

第一条【立法目的】为规范住宅物业管理活动,维护业主、物业服务人等相关主体的合法权益,营造和谐宜居环境,推进物业管理融入基层治理,根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和《山西省物业管理条例》等有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条【适用范围】本条例适用于本市行政区域内住宅物业服务及其监督管理等活动。

第三条【基本原则】住宅物业管理坚持业主自治、专业服务、属地管理、政府监管的原则。

第四条【政府职责】市、县(市、区)人民政府应当将住宅物业管理纳入基层社会治理体系,建立健全协调联动机制,推进住宅物业管理市场化、专业化、规范化。

市、县(市、区)人民政府应当明确街道办事处、乡(镇)人民政府承担指导和监督住宅物业管理活动的机构和人员责任,保障工作经费。

第五条【主管部门职责】市、县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内住宅物业管理活动的指导、监督和管理工作,履行下列职责:

- (一)指导、监督物业管理招投标、(前期)物业服务合同和项目负责人的报备登记等工作;
- (二)指导、监督住宅专项维修资金的筹集、管理和使用;
- (三)会同相关部门制定物业服务等级标准,并指导、开展物业服务等级评定。
- (四)建立健全物业服务人信用档案,并接受查询;
- (五)建立并推广使用智慧物业管理服务平台;

(六)制定物业服务合同、承接查验协议、装饰装修管理服务协议等示范文本;

(七)组织开展物业管理相关法律、法规的宣传和培训;

(八)依法查处违反住宅物业管理法律、法规的行为;

(九)法律、法规规定的其他职责。

第六条【其他部门职责】市、县(市、区)人民政府发展和改革、公安、民政、规划和自然资源局、生态环境、城市管理、卫生健康、市场监督管理、行政审批、能源、人民防空、消防救援等部门和机构,按照各自职责,做好住宅物业管理相关工作。

第七条【街道办、乡镇职责】街道办事处、乡(镇)人民政府对辖区内的住宅物业管理活动履行下列职责:

- (一)指导设立业主大会、选举业主委员会、组建物业管理委员会,办理相关备案手续;
- (二)指导、监督业主大会、业主委员会、物业管理委员会、物业服务人依法履行职责;
- (三)指导物业承接查验、监督物业服务人规范管理和使用共有部分、共用设施设备;
- (四)协助做好住宅专项维修资金的使用审核;
- (五)开展物业服务质量评价;
- (六)根据需要选定提供应急物业服务的物业服务人;
- (七)协调处理住宅物业消防安全管理问题;
- (八)建立健全社区综合治理工作制度,协调解决物业管理重点难点问题。

第八条【居(村)委职责】居(村)民委员会应当协助街道办事处、乡(镇)人民政府做好住宅物业管理相关工作,调解物业服务纠纷。

第九条【行业协会职责】物业管理行业协会应当按照章程开展行业自律管理,接受住房和城乡建设主管部门的业务指导和民政部门的监督管理。鼓励物业服务人加入物业管理行业协会。

第十条【投诉举报、舆论监督】任何组织或者个人有权对住宅物业管理违法行为进行投诉举报。有关部门应当对投诉举报的内容及时调查核实、依法处理,并按照规定予以回复。

报刊、广播、电视等媒体应当加强对住宅物业管理法律、法规、政策和先进典型的宣传,对违法行为进行舆论监督。

第二章 业主、业主组织与物业管理委员会

第十一条【业主和物业使用人】房屋的所有权人为业主。

不动产权属证书或者不动产登记簿记载的不动产所有人仅为夫妻一方的,所有权人书面同意其配偶行使业主共同管理权的,其配偶偶视为业主。

依据生效法律文书和继承、赠与、拆迁或者征收补偿等民事法律行为,以及合法建造房屋等事实行为取得建筑物专有部分所有权的,应当认定为业主。

基于与建设单位之间的商品房买卖合同,已经合法占有建筑物专有部分,但尚未依法办理所有权登记的,可以认定为业主。

物业的承租人、借用人、居住权人或者其他合法使用物业的组织和个人为物业使用人。

第十二条【权利义务】业主在享有以下权利:

- (一)提议召开业主大会,参加业主大会会议;
- (二)提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议;
- (三)向业主委员会和物业服务人提出意见建议;

- (四)选举业主委员会委员,并享有被选举权;
 - (五)依法使用物业共有部分、共用设施设备;
 - (六)监督住宅专项维修资金的管理、使用;
 - (七)监督业主公共收益的管理、使用;
 - (八)法律、法规规定的其他权利。
- 业主不得以放弃权利为由,不履行法律、法规规定的义务。

第十三条【业主大会】业主大会由物业服务区域内的全体业主组成,代表和维护全体业主在物业管理中的合法权益。

一个物业服务区域成立一个业主大会。业主人数少于五十人,且经全体业主一致同意,决定不

《吕梁市住宅物业管理条例(草案)》

吕梁市人民代表大会常务委员会公告

吕梁市第四届人民代表大会常务委员会第十八次会议初次审议了《吕梁市住宅物业管理条例(草案)》,为推进科学立法、民主立法、依法立法,提高立法质量,现将初审后的条例(草案)向社会广泛征求意见。请通过以下方式提出意见:

1.发送电子邮件至llsrdfwz@163.com

2.寄送吕梁市人大常委会法制工作委员会

地 址:吕梁市离石区永宁中路9号

邮 编:033000

联系电话:0358-8495053

吕梁市人大常委会常务委员会

2024年7月4日

选举产生之日起七日内召开首次会议,推选主任、副主任。

鼓励业主中的党代表、人大代表、政协委员、社区支部委员、居(村)民委员会成员、退休党员等通过法定程序担任业主委员会委员。

第二十一条【业委会备案】业主委员会应当自产生之日起三十日内,向住宅物业所在地的街道办事处、乡(镇)人民政府备案,按规定提交相关材料。业主委员会凭备案证明,依法刻制、使用、管理印章和开立账户。

管理规约、业主大会议事规则修改,或者业主委员会委员更换的,业主委员会应当自变更之日起三十日内办理变更备案。

第二十二条【业委会职责】业主委员会是业主大会的执行机构,履行以下职责:

- (一)召集并主持业主大会会议,报告业主委员会履职情况;
- (二)代表业主与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同;
- (三)执行业主大会的决定;
- (四)及时了解业主、物业使用人的意见和建议,督促业主按时交纳物业费,监督和协助物业服务人履行物业服务合同;
- (五)组织和监督住宅专项维修资金的筹集和使用;
- (六)监督管理规约的实施;
- (七)制作和保管会议记录、业主共有部分的档案、会计凭证以及账簿、财务报表等有关资料;
- (八)法律、法规规定和业主大会赋予的其他职责。

第二十三条【业委会信息公示】业主委员会应当及时将下列信息在住宅物业服务区域的显著位置公示:

- (一)业主委员会委员名单、职责分工;
- (二)管理规约、业主大会议事规则;
- (三)业主大会、业主委员会的决定;
- (四)物业服务合同;
- (五)业主大会、业主委员会工作经费收支情况;
- (六)物业共有部分、共用设施设备的使用和收益情况;
- (七)住宅专项维修资金的筹集、使用情况;
- (八)其他应当向业主公示的资料和信息。

前款第(一)项内容应当长期公示,第(二)项至第(八)项内容公示时间不得少于九十日。前款规定的信息有变更的,业主委员会应当自变更之日起七日内公示。

业主委员会未按照规定公示相关资料和信息的,由街道办事处、乡(镇)人民政府责令其限期公示,并通告全体业主。

第二十四条【业委会禁止行为】业主委员会委员不得有下列行为:

- (一)违反规定使用业主大会或者业主委员会印章;
- (二)鼓动业主拒交物业费,散布不利于物业服务管理的虚假信息,打击、报复有关投诉人、举报人;
- (三)弄虚作假,隐瞒事实真相,转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供有关文件、资料;
- (四)未经业主大会决定,擅自与物业服务人签订或者解除物业服务合同;
- (五)骗取、挪用、侵占住宅专项维修资金或者公共收益;
- (六)索取或者收受建设单位、物业服务人、维修保养等单位或者有利害关系的业主提供的财物或者其他利益;
- (七)向物业服务人销售商品、承揽业务,牟取不当利益;
- (八)损坏共用设施设备,违法搭建,破坏房屋外观和承重结构,擅自利用共有部分、共用设施设备进行经营活动;
- (九)其他侵害业主合法权益或者可能影响其公正履职的行为。

业主委员会委员违反前款规定的,经业主大会决定终止其委员资格,并在物业服务区域内显著位置公示。

第二十五条【换届选举】业主委员会任期届满前九十日,应当召开业主大会会议进行换届选举。未按照规定进行新一届业主委员会选举的,由物业所在地街道办事处、乡(镇)人民政府督促其限期完成;逾期仍未进行换届选举的,由物业所在地街道办事处、乡(镇)人民政府组织换届选举。

业主委员会任期届满后自行解散。业主委员会应当在任期届满之日起十日内,将其保管和使用的印章、资金、办公用房、物品和资料等移交新一届业主委员会。

第二十六条【物管会】物业管理委员会作为临时机构,组织业主共同决定物业管理事项,代行业主委员会部分职责,并推动符合条件的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会。有下列情形之一的,街道办事处或者乡(镇)人民政府负责组建物业管理委员会:

- (一)不具备成立业主大会条件的;
- (二)具备成立业主大会条件,但是确有困难未成立的;
- (三)业主大会会议未能选举产生业主委员会

的。

符合前款条件的,街道办事处或者乡(镇)人民政府应当对拟组建物业管理委员会事项进行公告,自公告之日起三十日内完成组建。

第三章 物业服务与管理

第二十七条【服务管理方式】业主可以委托物业服务人管理物业,也可以自行管理。

业主委托物业服务人管理的,一个物业服务区域应当由一个物业服务人实施物业管理。物业服务人将部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人的,应当就该部分专项服务事项向业主负责。物业服务人不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人,或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。

业主自行管理的,或者业主大会决定对物业实施自行管理的,应当在街道办事处、乡(镇)人民政府的监督和指导下制定自行管理方案。其中,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或者人员实施。

第二十八条【前期物业服务人】建设单位在符合商品房预售或者现售条件前,应当依法通过招投标方式选聘物业服务人,签订前期物业服务合同。前期物业服务合同不得侵害物业买受人的合法权益。

投标人少于三人或者物业服务区域面积小于三万平方米的,经住宅物业所在地的县(市、区)住房和城乡建设主管部门批准,可以采用协议的方式选聘物业服务人。

第二十九条【承接查验】住宅物业竣工验收备案之日起三十日内,建设单位应当与选聘的物业服务人对物业共有部分、共用设施设备进行承接查验,并向业主公开查验结果。

建设单位办理物业承接验收手续时应当向物业服务人移交下列资料:

- (一)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)共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料;
- (三)供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件;
- (四)物业质量保修文件和物业使用说明文件;
- (五)物业服务所必需的其他资料。

物业承接查验可以邀请业主代表、街道办事处、乡(镇)人民政府或者物业管理行政主管部门参加。鼓励建设单位、物业服务人委托第三方评估机构参与物业承接查验,物业承接查验的过程和结果可以公证。

物业承接查验费用由建设单位和物业服务人在前期物业服务合同中约定。没有约定或者约定不明确的,由建设单位承担。

前期物业服务人应当自物业承接后三十日内,将建设单位移交的资料连同前期物业服务合同、临时管理规约等资料报物业所在地的街道办事处、乡(镇)人民政府备案。

第三十条【前期物业服务合同效力】新建住宅物业出售时,建设单位应当将前期物业服务合同作为商品房买卖合同附件。前期物业服务合同对业主具有法律约束力。

前期物业服务合同约定的服务期限届满前,业主委员会、物业管理委员会或者业主与新物业服务人签订的物业服务合同生效的,前期物业服务合同终止。

第三十一条【物业服务人选聘】业主大会可以决定采用依法招标或者协议的方式选聘物业服务人。

物业服务合同应当包括双方的权利义务、服务事项、服务质量、服务费用标准和收取办法、住宅专项维修资金的管理使用、物业服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等条款。

物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺、增值服务等,为物业服务合同的组成部分。

第三十二条【报备登记】物业服务合同和项目负责人实行报备登记制度。

建设单位应当在签订前期物业服务合同之日起三十日内,向住宅物业所在地的县(市、区)住房和城乡建设主管部门申请前期物业服务合同和项目负责人报备登记。前期物业服务合同终止后,业主大会重新选聘物业服务人的,物业服务人应当自签订物业服务合同之日起三十日内,申请物业服务合同和项目负责人报备登记。项目负责人发生变动的,自变动之日起十五日内申请变更登记。

物业服务项目负责人应在完成报备登记后的二日内,将报备登记证明材料交至项目所属街道办事处、乡(镇)人民政府,接受属地监管。

第三十三条【物业服务人义务】物业服务人应当履行下列义务:

- (一)向业主和物业使用人提供符合规范和标准的物业服务;
- (二)向业主、物业使用人告知安全合理使用物业设施设备的注意事项;
- (三)加强电梯、消防设施等涉及人身安全以及其他有特定要求设施设备的管理,及时委托专业机构检验、维修、养护,做好安全防范等工作;
- (四)加强共有部分、共用设施设备的维修养

护、公共绿地的养护,环境卫生的维护;

(五)常态化开展安全隐患巡查、排查,对违反治安、环保等法律、法规或者其他可能损害公共利益、侵害业主权益的行为,采取合理措施进行劝阻、制止,劝阻、制止无效的,及时向有关部门报告并协助处理;

(六)接受业主、业主委员会、物业管理委员会以及相关单位和部门的监督,及时处理业主的投诉、质疑,反馈处理情况;

(七)做好物业服务记录,妥善保管档案资料、账册;

(八)接入市智慧物业管理服务平台,配合做好社区建设和治理工作;

(九)法律、法规规定以及物业服务合同约定的其他义务。

第三十四条【物业服务人禁止行为】物业服务人不得有下列行为:

- (一)采取停止供水、供电、供气、供热,限制业主及其车辆出入等方式催交物业费;
- (二)以业主拖欠物业费、不配合管理等理由,减少服务内容,降低服务质量;
- (三)抬高、虚增、截留或者挪用、侵占住宅专项维修资金等其他费用;
- (四)强行向业主、物业使用人指定特定服务企业或者推销商品;
- (五)擅自改变绿地使用性质和人防工程用途或者结构;
- (六)泄露业主、物业使用人信息或者将其用于与物业服务无关的活动;
- (七)以不正当理由拒绝业主查看监控视频或者应当公开的资料,妨碍业主行使知情权;
- (八)隐匿、转移、毁损有关财物和资料,以业主欠交物业费、对业主共同决定有异议等为由拒绝退出、阻挠新物业服务人进场;
- (九)法律、法规禁止或者损害业主合法权益的其他行为。

第三十五条【物业费标准】住宅物业费应当实行政府指导价和市场调节价。住宅前期物业服务 and 保障性住房物业费实行政府指导价。

实行政府指导价的,市人民政府发展和改革委员会应当会同住房和城乡建设主管部门制定基准价和浮动幅度,报市人民政府批准向社会公布。住宅物业具体收费标准,应当按照物业服务等级报县(市、区)发展和改革委员会备案后执行。

实行市场调节价的,应当遵循公平、合理以及费用与服务水平相适应的原则,由业主和物业服务人协商确定。

市、县(市、区)人民政府应当根据本地实际,建立保障性住房、老旧小区物业费补偿机制,制定并落实补贴政策。

第三十六条【物业费收取】尚未出售或者尚未交付给业主的房屋,物业费由建设单位承担。

已交付使用的房屋,物业费由业主承担。业主自收到物业费交纳通知之日起承担物业费,但是不符合房屋交付条件、合同另有约定或者法律法规另有规定的除外。

业主逾期不缴纳的,物业服务人可以催告其在合理期限内交纳,期满仍不缴纳的,可以通过调解、仲裁或者诉讼的方式解决。

第三十七条【代收费】供水、供电、供热、供燃气、通讯等单位,应当直接向业主或者物业使用人收取相关费用,不得强制由物业服务人代为收取。

物业服务人受委托代收的,不得向业主、物业使用人额外加收费用。

第三十八条【物业服务公示】物业服务人应当在物业服务区域的显著位置公示下列信息:

- (一)物业服务人营业执照、项目负责人基本情况、联系方式、物业服务投诉电话;
- (二)物业服务合同约定的服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等;
- (三)电梯、消防、监控安防、电力等专业设施设备日常维修保养单位的名称、资质、联系方式和应急处置措施等;
- (四)由物业服务人经营、管理的物业共有部分、共用设施设备的经营与收益情况;
- (五)住宅专项维修资金的使用情况;
- (六)其他依照法律、法规和物业服务合同、管理规约应当公示的信息。

前款第(一)项至第(三)项信息应当长期公示并及时更新;第(四)(五)项信息应当每年至少公示一次,公示时间不得少于六十日。

第三十九条【续聘另聘】物业服务合同期限届满前九十日,业主委员会应当组织召开业主大会会议对物业服务人的续聘、另聘作出决定。决定续聘的,业主委员会应当在合同期限届满前重新签订物业服务合同。决定另聘的,按照本条例第三十条的规定进行,在合同期限届满六十日书面通知原物业服务人,合同另有约定的除外。

物业服务人决定在合同期限届满后不再提供物业服务的,应当在合同期限届满前九十日书面通知业主委员会或者物业管理委员会;没有业主委员会或者物业管理委员会的,应当在物业服务区域显著位置进行公示。合同对通知期限另有约定的,从其约定。

第四十条【终止退出】物业服务合同终止的,原物业服务人应当在合同终止之日起十五日内退出物业服务区域,在业主委员会或者物业管理委员会的见证下,配合新选聘的物业服务人或者相关主体移交下列资料和财物,办理交接手续:

- (一)物业承接查验资料;
 - (二)业主名册等相关资料;
 - (三)电梯、消防、监控等专业经营设施设备的技术手册、维护保养记录等相关资料;
 - (四)物业服务用房、业主共有部分和共用设施设备及资料;
 - (五)物业服务期间配置的固定设施设备资料;
 - (六)物业服务人建档保存的物业改造、维修和养护资料;
 - (七)预收、代收有关费用或者利用共有部分、共用设施设备经营收益及相关账册、票据;
 - (八)法律、法规规定的应当移交的其他管理资料和财物。
- 物业服务合同终止后,在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前,原物业服务人应当继续处理物业服务事项,并有权请求相应的服务费用。
- (下转4版)