关于公开征求《铜仁市住宅物业管理条例（草案）》（征求意见稿）建议意见的公告

《铜仁市住宅物业管理条例（草案）》已经市三届人大常委会第六次会议第三次审议。市人大常委会法工委结合会议审议和实地调研情况，对《条例（草案）》进行了修改、完善。现将《条例（草案）》文本向社会公开征求意见和建议。欢迎全市各级国家机关、社会团体、企业事业组织以及公民个人积极提出修改意见和建议。

修改意见和建议请于2023年2月5日前以传真、电子邮件、信函等方式提出。

联 系 人：杨  波

联系电话（传真）：0856-5268810

电子邮箱：trrdfzw@163.com

地    址：铜仁市碧江区花果山中路6号市人大常委会法工委

邮    编：554300

                                    铜仁市人大常委会办公室

                                         2023年1月5日

铜仁市住宅物业管理条例（草案）

（征求意见稿）

目 录

第一章　总 则

第二章 物业管理的组织形式

第三章　物业服务

第四章　物业使用

第五章　法律责任

第六章　附 则

第一章 总 则

第一条 为了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，提升基层社会治理水平，促进文明卫生城镇建设，营造安全和谐的人居环境，根据有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内住宅物业管理活动及其监督管理，适用本条例。

物业管理遵循党建引领、政府推动、属地管理、业主自治、多方参与的原则。

第三条 市人民政府应当加强对物业管理工作的领导，将物业管理纳入基层社会治理体系，建立共建共治共享管理机制，组织相关部门和单位统筹推进物业管理工作。

县级人民政府应当建立物业管理协调保障机制，在住房和城乡建设部门明确专门机构和人员负责物业管理工作，及时解决物业管理工作中的相关问题。

第四条 街道办事处、乡镇人民政府应当将物业管理纳入社区（村）综合治理，明确专门人员负责物业管理工作，履行下列职责：

（一）建立社区（村）党组织领导下社区居民委员会、村民委员会、业主委员会、物业服务企业等共同参与的协调运行机制，推动具备条件的业主委员会、物业服务企业成立党组织；

（二）指导和协助设立业主大会和选举业主委员会或者组建物业管理委员会；

（三）指导和监督业主大会、业主委员会、物业管理委员会依法履行职责；

（四）指导和监督物业服务人依法履行义务、物业承接查验和物业管理项目变更交接活动；

（五）建立物业纠纷多元化解机制，调解物业纠纷和处理相关投诉、举报；

（六）法律、法规规定的其他职责。

社区居民委员会、村民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导下，配合做好辖区内物业管理的相关工作。

第五条 市住房和城乡建设主管部门负责物业管理活动的指导和监督管理工作，制定物业管理相关政策和物业服务合同、管理规约等示范文本，定期公布物业服务清单，明确服务内容和标准，建立全市统一的物业管理信息系统，指导、监督物业服务行业协会开展行业自律等工作。

县级住房和城乡建设主管部门负责辖区内物业管理活动的监督管理工作，履行下列职责：

（一）监督管理前期物业服务招标投标、物业承接查验、维修资金交存和使用；

（二）负责物业服务合同、物业承接查验资料、业主委员会成立有关资料、管理规约的备案审查工作；

（三）征集、核查和监管物业服务企业信用信息；

（四）评价物业服务企业服务质量；

（五）指导街道办事处、乡镇人民政府开展物业管理相关工作；

（六）受理物业管理投诉、举报；

（七）法律、法规规定的其他职责。

城市综合执法、公安、消防救援、市场监管、规划等有关部门，按照各自职责做好物业管理的相关工作。

第六条 县级人民政府应当建立物业管理执法协作机制，由街道办事处、乡镇人民政府会同县级住房和城乡建设、城市综合执法、公安、消防救援、市场监管等有关部门对物业服务区域内的违法行为进行查处。

（一）住房和城乡建设部门负责监督建设单位履行建筑工程质量保修责任，监督管理装饰装修过程中影响建筑结构和使用安全的行为，受理房屋质量问题投诉等；

（二）城市综合执法部门负责依法查处物业管理区域内违法搭建建（构）筑物、占用和损坏公共绿化、擅自改变房屋外观、制造噪音干扰他人正常生活等行为；

（三）公安机关负责做好物业管理区域内治安管理工作，指导物业管理区域监控安防，依法查处物业管理区域内影响公共安全、公共秩序等行为；

（四）消防救援机构负责监督物业服务人履行消防安全职责，依法查处妨碍消防车通行、堵塞疏散通道和破坏消防设施设备等行为；

（五）市场监管部门负责依法查处物业管理区域内无照经营、违规收费、未按规定维保特种设备等行为。

第七条 街道办事处、乡镇人民政府及社区居民委员会、村民委员会设立的人民调解委员会应当开展物业纠纷排查，及时调解物业纠纷。

县级住房和城乡建设主管部门应当会同司法行政、物业服务行业协会等单位成立物业纠纷行业调解组织，调解物业纠纷。

倡导业主、物业服务人等通过调解方式解决物业纠纷；调解时，可以邀请单元长、楼栋长、网格长参与，业主委员会应当配合。

第八条 物业服务行业协会应当接受住房和城乡建设主管部门的监督和指导，加强行业自律，规范从业行为，组织物业服务从业人员业务培训；配合住房和城乡建设主管部门制定物业服务内容和标准，监测并定期公布物业服务项目成本信息和计价规则，供业主和物业服务人协商物业费时参考。

鼓励物业服务企业加入物业服务行业协会。

第九条 广播、电视、报刊、网络等媒体应当加强物业管理的宣传报道和舆论监督，引导物业管理各方自觉遵守物业管理有关规定，营造全民参与物业管理的良好氛围。

第二章 物业管理的组织形式

第十条 住宅小区可以设立业主大会、选举业主委员会作为小区的物业管理组织。业主、业主委员会可以通过选聘物业服务人、自行管理等方式实施物业管理。

暂时无法设立业主大会或者选举业主委员会，符合本条例第十九条规定的情形之一的，可以成立物业管理委员会，代行业主委员会职责。推动住宅小区物业管理全覆盖。

第十一条 业主在物业管理活动中，依法享有权利，承担相应义务，并不得以放弃权利为由不履行义务。

业主大会、业主委员会按照集体讨论、少数服从多数的议事规则，履行法律、法规和管理规约规定的职责。

第十二条 物业管理区域结合小区实际制定管理规约，对有关物业的管理、使用，公共收益的分配和使用，维修资金的使用和续交，业主的共同利益，业主的义务，违反管理规约应当承担的责任等事项作出约定。

经业主通过的管理规约自公布之日起生效，对全体业主及物业使用人具有约束力。

第十三条 物业管理区域内业主户数较多的，业主大会可以采用业主代表会议的形式召开，由业主代表会议履行业主大会职责。

业主代表可以按照楼栋、单元或者楼层为单位推选产生，每楼（幢）至少有2名业主代表，业主代表总人数一般不少于30人。

业主代表在参加业主代表会议前，应当就会议拟讨论的事项征求所代表的业主意见。

第十四条 街道办事处、乡镇人民政府应当对业主委员会成员候选人资格条件进行审查。

鼓励住宅小区内中国共产党党员、人大代表、政协委员、社区居民委员会、村民委员会成员依法参选业主委员会成员。

第十五条 业主委员会成员不得有下列行为：

（一）弄虚作假，隐瞒事实真相，篡改、毁弃、拒绝或者拖延提供物业管理有关文件、资料；

（二）擅自使用业主委员会印章；

（三）违反物业服务合同和管理规约，拒不支付物业费，或者诱导、鼓动其他业主不支付相关费用；

（四）未经业主大会或者业主代表会议授权与物业服务企业签订、修改、解除物业服务合同；

（五）法律、法规以及管理规约规定的其他行为。

业主委员会成员违反前款规定的，由业主委员会决定暂停履行职责并予以公示，提请业主大会或者业主代表会议终止其成员资格；业主委员会未提请的，由街道办事处、乡镇人民政府建议业主委员会提请业主大会终止其成员资格。

第十六条 业主委员会任期内未能正常履行职责,或者逾期未完成换届选举的，由物业所在地街道办事处、乡镇人民政府组织召开业主大会，选举新一届业主委员会。

第十七条 业主委员会应当监督、支持物业服务人做好物业服务相关工作，督促业主足额支付物业费和交纳维修资金，接受社区（村）组织的指导和监督。

具备条件的，业主委员会工作经费和业主委员会成员工作补贴，可以从公共收益中列支或者由全体业主分摊，具体由管理规约约定。

第十八条 业主决定对物业实施自行管理的，可以就保洁、安保、绿化等管理事项聘请专业单位或者人员进行管理，并公示物业服务事项、收费标准等内容。

电梯、消防、监控安防、人民防空等有特定要求的设施设备，应当委托专业单位进行维修和养护。

第十九条 物业管理区域内，有下列情形之一的，由街道办事处、乡镇人民政府组织成立物业管理委员会:

（一）不具备设立业主大会条件，或者具备设立业主大会条件但未设立的;

（二）设立业主大会但未选举产生业主委员会的；

（三）既未选聘物业服务人管理，又未实施自行管理的。

第二十条 物业管理委员会由社区居民委员会、村民委员会成员，业主代表等3人以上单数组成，主任由社区居民委员会、村民委员会成员担任。

物业管理委员会负责组织业主共同决定物业管理事项，代表业主与物业服务人签订或者解除物业服务合同，监督和协助物业服务人履行合同，调解物业纠纷，推动设立业主大会，选举产生业主委员会。

物业管理委员会作为临时机构，代为履行业主委员会的职责，自业主委员会产生之日起解散。

第三章　物业服务

第二十一条 业主、业主委员会、物业管理委员会应当与物业服务人订立书面物业服务合同。

物业服务合同双方可以约定履约保证金，用于保证物业服务人依法依约履行合同和退出物业管理区域时履行移交档案资料、管理用房和设施设备等交接义务。

业主应当按照约定支付物业费，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。业主拒不支付物业费的，可以由业主委员会、物业管理委员会先行督促，物业纠纷调解组织应当及时组织调解。

第二十二条 物业服务人应当按照合同约定提供相应服务，对电梯、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，落实安全责任，采取必要的安全保障措施，防止建（构）筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落，保障业主人身、财产安全。

鼓励电梯管理人、维护保养单位投保电梯责任保险。

第二十三条 前期物业应当由建设单位通过招投标方式选聘物业服务人；通过招投标方式未能选聘到的，按照国家、省有关规定执行。

建设单位应当在房屋销售现场公示前期物业服务合同和管理规约，将其作为房屋买卖合同的附件，并向县级住房和城乡建设主管部门备案。

第二十四条 物业交付给业主前，建设单位和物业服务人应当在县级住房和城乡建设主管部门、规划主管部门、街道办事处、乡镇人民政府以及供水、供电、供气等部门和业主代表参与下，对物业共用部位、共用设施设备、物业服务用房等完成承接查验。

承接查验合格的，由建设单位和物业服务人签订承接查验协议。经查验达不到物业交付条件的，由县级住房和城乡建设主管部门明确整改时限，督促建设单位及时解决，并按照前款规定进行复验，相关费用由建设单位承担。

建设单位将未经承接查验的物业交付使用，或者物业服务人擅自承接未经查验的物业，因房屋质量、物业共有部分、公共设施设备缺陷给业主造成损害的，应当依法承担赔偿责任。

第二十五条 建设单位在办理物业承接查验手续时，应当分别向物业服务人和住房和城乡建设主管部门的城建档案馆移交承接查验相关资料。

承接查验结果应当经建设单位与物业服务人双方签字确认，由物业服务人在物业交付后30日内持承接查验协议、查验记录等相关资料向县级住房和城乡建设主管部门备案，并送物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府留存。

承接查验资料属于全体业主所有，物业服务人应当建档保存，在房屋交付时书面告知业主，业主有权免费查询。

第二十六条 物业服务收费标准应当遵循公平合理、自愿协商的原则，由合同双方在物业服务合同中约定。

物业交付但尚未实际入住的，由业主提出申请，物业服务人核实，按照物业服务合同约定标准的70%收取物业费。业主和物业服务人另有约定的，从其约定。

第二十七条 物业服务人应当在物业管理区域显著位置公示下列信息：

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

（二）物业服务内容、收费标准及方式等；

（三）物业费与维修资金使用情况；

（四）法律、法规规定和物业服务合同中约定应当公示的其他信息。

前款第（一）项至第（二）项应当长期公开，并及时更新，其他事项应当每半年至少公示一次，公示期不少于30日。

第二十八条 物业服务人不得有下列行为：

（一）挪用、侵占、套取业主共有资金；

（二）擅自改变物业管理用房等共有物业用途；

（三）泄漏业主信息；

（四）强制业主通过指纹、人脸识别等生物信息方式使用共用设施设备；

（五）无正当理由限制业主进出物业管理区域、楼栋；

（六）强制业主购买特定商品、服务，或者指定装修材料、搬运队伍；

（七）法律、法规和管理规约规定的其他行为。

第二十九条 物业服务人在退出物业服务区域时，应当向业主、业主委员会或者物业管理委员会移交下列资料和财物：

（一）业主共有资金及相关资料；

（二）物业服务用房、设施设备用房及其资料；

（三）物业承接查验资料；

（四）物业服务期间形成的有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养的资料；

（五）利用共有物业从事经营活动的相关资料、公共分摊费用缴纳记录等资料；

（六）物业服务人主动增设的小区设施设备，但合同另有约定的除外；

（七）其他应当移交的资料和财物。

第三十条 原物业服务人在退出物业管理区域时，不得以业主欠交物业费、部分物业权属存在争议或者对业主大会、业主委员会以及相关主管部门的决定有异议等为由拒绝办理交接手续。

物业服务人拒绝退出物业管理区域或者拒不移交本条例第二十九条规定的资料和财物，街道办事处、乡镇人民政府和县级住房和城乡建设主管部门在接到报告后，应当及时处理。物业服务人有破坏设施设备、毁坏账册等违法行为的，由公安机关依法处理。

第三十一条 鼓励社区（村）组织成立集体物业服务企业，推行社区（村）组织、业主委员会和物业服务企业共同参与的物业服务管理模式。

第四章　物业使用

第三十二条 物业管理区域内禁止下列行为:

（一）损坏或者擅自变动房屋承重结构和主体结构；

（二）将无防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室(厅)、书房和厨房的上方；

（三）违法搭建建（构）筑物；

（四）从建筑物中向外抛掷物品；

（五）损坏或者擅自改建、移装公共设施设备；

（六）设置隔离桩、地锁、石墩、栅栏等障碍物圈占或者堆放杂物等占用公共区域阻碍消防通道；

（七）擅自改变防火分隔，影响消防安全和疏散要求；

（八）违规堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物质；

（九）在建筑物内的公共通道、楼梯间、安全出口处停放电动车辆或者为电动车辆充电；

（十）携犬出户未束犬链，在公共区域未及时清除犬只排泄物；

（十一）侵占绿地、损坏绿化设施；

（十二）法律、法规和管理规约规定的其他行为。

发生前款规定行为的，利害关系人有权投诉、举报，业主委员会或者物业管理委员会、物业服务人应当及时劝阻；劝阻无效的，应当向街道办事处、乡镇人民政府或者行政执法机关报告。

第三十三条 业主、物业使用人装修房屋，应当事先告知物业服务人，并且遵守房屋装修和房屋安全使用的有关规定，按照要求堆放装饰装修材料，在工作日的12时至14时30分、20时至次日8时之间以及法定休息日，禁止在住宅小区内进行产生噪声、振动的装饰装修作业。

物业服务人应当书面告知业主、物业使用人房屋装修的禁止行为和注意事项，并进行现场巡查，发现问题及时处理。

业主、物业使用人负责清理装修房屋过程中产生的建筑垃圾。

第三十四条 业主、物业使用人改变住宅用途，从事经营活动的，除遵守法律、法规以及管理规约规定外，应当经有利害关系的业主一致同意，但不得影响建筑安全、污染环境及损害利害关系人合法权益。

第三十五条 建设单位应当将新建的专业经营设施设备，在验收合格后30日内移交给专业经营单位维护管理，专业经营单位应当接收。

本条例施行前建设的专业经营设施设备，已投入使用的，专业经营单位应当接收。

第五章　法律责任

第三十六条 违反本条例第三十二条规定的，按照下列规定给予处罚：

（一）违反第一项规定的，由城市综合执法部门责令改正，处5万元以上10万元以下罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任；

（二）违反第三项规定的，由城市综合执法部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价5%以上10%以下罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价10%以下罚款；

（三）违反第六项、第七项、第九项规定的，由消防救援机构责令改正，对个人处警告或者500元以下罚款，对单位处5000元以上5万元以下罚款；

（四）违反第十项规定，携犬出户未束犬链的，由公安机关责令饲养人改正，给予警告;拒不改正的，对单位饲养人处500元以上5000元以下罚款;对个人饲养人处200元以上500元以下罚款。在公共区域未及时清除犬只排泄物的，由城市综合执法部门责令饲养人改正，给予警告;拒不改正的，对单位饲养人处500元以上5000元以下罚款;对个人饲养人处50元以上500元以下罚款；

（五）违反第二项、第四项、第五项、第八项、第十一项规定的，由相关行政管理部门依法查处。

第三十七条 违反本条例第三十三条第一款规定，超过规定的时间装修房屋的，由公安机关说服教育，责令改正；拒不改正的，给予警告，对个人可以处200元以上1000元以下罚款，对单位可以处2000元以上2万元以下罚款。

第三十八条 相关主管部门及其工作人员违反本条例规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，尚不构成犯罪的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第三十九条 违反本条例规定的其他行为，法律、法规有处罚规定的，从其规定。

第六章 附 则

第四十条 住宅小区内非住宅的物业管理及其监督活动，参照本条例执行。

第四十一条 本条例自 年 月 日起施行。