

# 淮北市住宅小区物业管理条例(草案征求意见稿)

## 目录

- 第一章 总则
- 第二章 业主大会和业主组织
- 第三章 物业服务
- 第四章 物业的使用和维护
- 第五章 监督管理
- 第六章 法律责任
- 第七章 附则

## 第一章 总则

第一条 为了规范住宅小区物业管理活动,提升物业服务水平,维护业主、物业使用人、物业服务人等物业管理相关主体合法权益,营造良好的居住环境,根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和有关法律、行政法规,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住宅小区物业管理活动及其监督管理。

第三条 住宅小区物业管理应当坚持党建引领、业主自治、属地管理、协商共建、科技支撑的工作原则。

第四条 市、县(区)人民政府应当加强对住宅小区物业管理工作的组织领导,将其纳入现代服务业发展规划、社区建设和社区治理体系,建立和完善居(村)民委员会、业主委员会、业主代表、物业服务人等共同参与的住宅小区物业管理综合协调机制,协调解决物业管理重大问题,推进物业管理与基层治理有机融合。

第五条 街道办事处、镇人民政府应当落实属地管理责任,协调、监督辖区内住宅小区物业管理活动,并做好下列工作:

(一)组织、指导、协调业主大会的成立和业主委员会的选举、换届;

(二)指导监督业主大会和业主委员会依法履行职责,建立业主委员会主任离任审计制度;

(三)参加物业承接查验,指导监督物业管理项目移交和接管;

(四)指导监督物业服务人依法履行义务;

(五)组织召集物业管理联席会议,调处矛盾纠纷;

(六)法律、法规规定的其他职责。

居(村)民委员会应当在街道办事处、镇人民政府的指导下协助做好相关工作。

第六条 市物业管理行政主管部门负责本行政区域内住宅小区物业管理活动的监督管理,做好下列工作:

(一)制定和宣传物业管理相关政策;

(二)指导和监督县(区)物业管理行政主管部门开展物业管理的监督管理工作;

(三)监督和管理建筑物及其附属设施专项维修资金(以下简称专项维修资金)的筹集、管理和使用;

(四)依法制定管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同、物业承接查验、物业管理装饰装修协议等示范文本;

(五)建立全市统一的物业服务人信用信息、业主电子共同决策等信息系统;

(六)法律、法规规定的其他职责。

第七条 县(区)物业管理行政主管部门负责辖区内住宅小区物业管理活动的监督管理,做好下列工作:

(一)负责物业管理区域的划分;

(二)指导街道办事处、镇人民政府依法开展相关工作;

(三)监督、管理专项维修资金;

(四)指导、监督业主大会和业主委员会依法履行职责;

(五)采集、核查物业服务人信用信息,建立相关物业管理档案;

(六)组织开展相关工作人员培训;

(七)调处矛盾纠纷;

(八)法律、法规规定的其他工作。

第八条 市、县(区)人民政府有关部门,应当按照下列规定,做好住宅小区物业管理活动的监督管理工作:

(一)发展改革部门负责物业服务收费政策制定,监督管理物业管理区域内电动汽车充电设施建设与改造,将物业服务人信用信息纳入公共信用信息目录;

(二)公安机关依法查处物业管理区域内违反治安管理规定的行为,处理交通事故,做好流动人口服务管理,监督管理和业务指导安全技术防范和保安服务。

(三)城市管理行政执法部门负责依法查处物业管理区域内违规设置广告、违法搭建建筑物、构筑物,违规装饰装修,以及在住宅小区沿街商铺门前及非封闭区域的乱摆卖等行为。

(四)市场监督管理部门负责监督管理物业管理区域内电梯等特种设备

安全,依法处理物业服务价格违法行为。

(五)消防救援机构对物业管理区域内的消防工作具体实施监督管理,依法查处消防安全违法行为,督促相关主体责任落实消防安全责任。

(六)自然资源和规划部门负责审查物业管理区域内共有部分的规划配置情况,协助做好全市物业信息系统建设工作。

民政、司法行政、财政、生态环境、应急管理、人民防空、数据资源管理等部门按照各自职责,在物业管理区域开展监督管理和行政执法工作。

## 第二章 业主大会和业主组织

第九条 一个物业管理区域成立一个业主大会。

符合首次业主大会会议召开条件,三个月内未召开业主大会会议的,街道办事处、镇人民政府在接到建设单位、前期物业服务人或者五分之一以上业主提交的成立业主大会书面申请报告之日起四十五日内,应当组建业主大会会议筹备组。

业主大会会议筹备组组长由街道办事处、镇人民政府代表担任,业主大会会议筹备组由五至九人单数组成。业主对筹备组成员有异议的,由街道办事处、镇人民政府协调解决。

筹备组应当自组成之日起三个月内组织召开首次业主大会会议,通过管理规约、业主大会议事规则,选举产生业主委员会。六个月内无法召开首次业主大会会议或者首次业主大会会议未能选举产生业主委员会的,由街道办事处、镇人民政府重新组织筹备工作。

第十条 首次业主大会会议的筹备经费由建设单位按照物业管理区域规划核准总建筑面积(含地下建筑面积)每平方米零点三元且总额不少于三万元,最高不超过八万元的标准承担。建设单位应当在选聘前期物业服务人前,一次性将筹备经费存入物业服务人所在地街道办事处、镇人民政府设立的专用账户。

首次业主大会会议筹备经费应当专款专用,首次业主大会会议召开后,筹备组应当将筹备经费的使用情况在物业管理区域内显著位置公示,接受全体业主监督。

第十一条 业主大会会议应当按照业主大会议事规则规定召开,可以采用集体讨论、书面征求意见或者电子投票的方式,对有关事项进行表决。业主大会会议不得就未决议事项进行表决。

业主大会会议的决定应当自作出之日起三日内向全体业主公示,公示时间不少于三十日,并告知物业所在地居(村)民委员会。

业主大会会议未能形成相关决议决定或者业主就表决结果存在重大意见分歧的,业主委员会应当及时向街道办事处、镇人民政府报告。街道办事处、镇人民政府应当进行调查,指导修改完善相关议题后,督促组织召开业主大会会议重新表决。

第十二条 业主委员会委员应当从具备下列条件的业主中选举产生:

(一)具有完全民事行为能力;

(二)遵纪守法,热心公益事业,责任心强,具有较强的公信力和组织能力;

(三)遵守管理规约,无损害公共利益的行为;

(四)本人及其近亲属未在本物业管理区域提供物业服务的企业及其下属单位任职。

第十三条 业主委员会委员候选人通过业主推荐或者自荐,经业主大会会议选举产生。业主委员会一般由五至十一人的单数委员组成,每届任期一般不超过五年,委员可以连选连任。鼓励和支持业主中符合条件的中国共产党党员、人大代表、政协委员、民主党派人士、公职人员、居(村)民委员会成员以及具有财会、管理、法律等专业知识的人员参加业主委员会选举。

筹备组应当审查候选人资格,提出候选人名单,在选举日的十五日前将候选人基本信息向全体业主公示,公示时间不得少于七日,并报送街道办事处、镇人民政府。

第十四条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内持下列材料向物业所在地街道办事处、镇人民政府备案:

(一)业主委员会成员名单及基本信息;

(二)业主大会议事规则、管理规约;

(三)业主大会会议记录、决议;

(四)其他应当提供的材料。

街道办事处、镇人民政府应当将备案材料与物业所在地县(区)物业管理行政主管部门、公安派出所、居(村)民委员会共享。

第十五条 业主委员会应当建立印章管理制度,财务制度,工作档案制度,服务接待制度,以及业主委员会换届审

## 关于征求《淮北市住宅小区物业管理条例(草案征求意见稿)》意见的公告

《淮北市住宅小区物业管理条例(草案)》已经市人大常委会会议第一次审议,修改后形成了《淮北市住宅小区物业管理条例(草案征求意见稿)》。为推进科学立法、民主立法,提高立法质量,现将《淮北市住宅小区物业管理条例(草案征求意见稿)》予以公布。欢迎社会各界围绕草案征求意见稿提出意见和建议。征求意见的截止日期为2024年8月31日。

信函地址:淮北市人大常委会法制工作委员会(人民中路208号)  
邮政编码:235000  
电话:3010186  
电子邮箱:526775662@qq.com

淮北市人大常委会办公室

2024年7月23日

计和业主委员会主任离任审计等制度。

第十六条 业主委员会及其成员不得有下列行为:

(一)挪用、侵占业主共有财产;

(二)抬高、虚增、截留由业主支付的建筑物及其附属设施的维修、检测等费用;

(三)索取、收受建设单位、物业服务人或者利害关系人的不正当利益;

(四)明示、暗示物业服务人减免物业费;

(五)泄露业主信息或者将业主信息用于与物业管理无关的活动;

(六)转移、隐匿、篡改、毁弃或者拖延提供物业管理有关文件、资料;

(七)擅自使用业主大会、业主委员会印章;

(八)拒不执行业主共同决定的事项;

(九)违反法律、法规规定或者侵害业主合法权益的其他行为。

有前款行为的,业主、利害关系人有权向有关部门举报,有关部门应当依法处理。

第十七条 实行业主委员会工作报告、履职评估制度。业主委员会每年应当向业主大会述职,并向街道办事处、镇人民政府报告履职情况。街道办事处、镇人民政府应当指导业主委员会履职情况进行评估,并将评估结果在物业管理区域内显著位置公示。

第十八条 业主委员会任期届满三个月前,应当召开业主大会会议进行业主委员会的换届选举;逾期末换届的,街道办事处、镇人民政府应当责令其限期组织换届选举;逾期仍未组织的,可以由居(村)民委员会在街道办事处、镇人民政府的指导和监督下,组织换届选举工作。

第十九条 物业管理区域由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意,可以由业主自行管理。所在地的街道办事处、镇人民政府、居(村)民委员会等相关管理部门,组织应当予以指导和监督。

全体业主或者执行机构可以参照本条例依法决定共同事项和实施物业管理,应当对自行管理的内容、标准、费用、期限、执行机构、管理人等内容作出约定并公示。业主自行管理区域内的电梯、消防、安防等涉及人身、财产安全以及其他有特定要求的设施设备,应当委托专业机构进行维修和养护。

第二十条 物业管理区域有下列情形之一的,街道办事处、镇人民政府应当探索组建由居(村)民委员会、业主代表等参加的物业管理委员会,临时代替业主委员会开展工作:

(一)不具备成立业主大会条件的;

(二)具备成立条件但未成立业主大会的;

(三)业主大会成立后,未能选举产生业主委员会的。

物业管理委员会可以由街道办事处、镇人民政府、居(村)民委员会、建设单位、业主代表等七至十一人单数组成,其中业主代表不少于二分之一。物业管理委员会主任由街道办事处、镇人民政府确定。成立业主大会的条件具备后,应当及时成立业主大会。

街道办事处、镇人民政府应当自物业管理委员会成立之日起五日内,在物业管理区域内显著位置公示委员名单,并告知县(区)物业管理行政主管部门。

物业管理委员会作为临时机构,依照本条例规定代行业主委员会相应职责,组织业主共同决定物业管理事项,推进选举业主委员会等。物业管理委员会代行业主大会职责的,应当依照法律、法规规定征求全体业主意见,形成业主共同决定,并将共同决定在物业管理区域内显著位置公示。

## 第三章 物业服务

第二十一条 新建物业交付使用前,建设单位与前期物业服务人应当

在县(区)物业管理行政主管部门指导下,开展物业承接查验,街道办事处、

镇人民政府以及业主代表可以参与,并对承接查验结果签字确认。

物业承接查验档案资料属于全体业主所有,物业服务人应当妥善保管,业主有权免费查询。物业交接后三十日内,物业服务人应当将承接查验相关资料报送至物业所在地县(区)物业管理行政主管部门。

第二十二条 县(区)物业管理行政主管部门在住宅物业交付使用前,应当对物业服务用房进行核实。

物业服务用房应当相对集中安排在住宅物业管理区域中心或者出入口附近,设置在地面以上一层或者二层。

第二十三条 物业服务人应当建立和保存下列档案、资料:

(一)物业承接查验资料;

(二)监控安防系统、电梯、水泵、消防等设施设备改造、维修、运行、保养的有关资料及物业服务档案;

(三)清算预收、代收的有关费用及相关账册、票据;

(四)业主共有部分经营管理档案;

(五)住宅装饰装修管理资料;

(六)物业服务活动中形成的与业主利益相关的其他资料。

第二十四条 物业服务人应当在物业管理区域内显著位置公开并及时更新包括但不限于下列事项:

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

(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、人防等专项设施设备的日常维修保养单位名称、联系方式、维修保养记录及安全运行状况;

(四)年度专项维修资金使用、利用共有部分从事经营活动产生收益的收支情况、物业服务费用收支情况;

(五)法律、法规规定应当公开的其他事项。

前款第一项至第三项应当持续公开并及时更新;其他项应当每年至少公布一次。

业主对公示内容提出异议的,物业服务人应当予以答复。

第二十五条 物业服务人应当加强日常巡查,在消防车通道、消防车登高操作场地、消防设施、消防器材设置明显标识及禁止占用提醒,并定期组织检验、维护,确保消防设施和器材完好有效;对人流干道、疏散通道、人防工程、化粪池、电梯等重点部位和重要设施进行经常性检查。

巡查中发现的安全隐患,应当立即处理,并发出警示;发现业主、物业使用人行为存在安全隐患的,应当通知业主、物业使用人及时处理,业主、物业使用人未采取措施消除安全隐患的,物业服务人应当采取必要的防范措施,并向业主委员会和有关部门报告;发现专业经营设施设备存在安全隐患的,应当及时报告相关专业经营单位;存在重大事故隐患的,应当及时报告物业所在地街道办事处、镇人民政府和相关部门。

第二十六条 业主或者物业使用人对房屋装饰装修,应当在开工前告知物业服务人,签订住宅装饰装修管理协议,并配合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,及时劝阻违规装饰装修行为;对拒不改正的,物业服务人应当立即报告有关部门。

第二十七条 物业服务人应当按照法律、法规规定和物业服务合同约定提供物业服务,不得有下列行为:

(一)违反物业服务合同约定减少物业服务事项,降低物业服务标准或者提高物业服务收费标准,增加收费内容;

(二)未经业主大会同意或者物业服务合同中无相关约定,处分属于业主共有的财产;

(三)擅自利用或者允许他人利用共用部位、共用设施设备从事经营活动;

(四)采取停止供水、供电、供气、供

热或者限制业主及其车辆出入等方式催交物业服务费;

(五)违反规定对建筑物及其附属设施进行改造;

(六)出售、泄露或者非法提供、使用业主、物业使用人信息;

(七)干扰业主大会成立、业主大会会议召开和业主委员会选举;

(八)强制业主、物业使用人通过指纹、人脸识别等生物信息方式使用共用设施设备;

(九)损坏、擅自停用公共安全防护设施设备;

(十)法律、法规或者管理规约、业主大会会议事规则禁止的其他行为。

第二十八条 物业服务收费实行政府指导价,具体范围和收费标准由发展改革部门按照国家和省有关规定,根据物业服务成本变化情况等因素,每三年对物业服务等级的基准价和浮动幅度进行评估,并根据评估结果适时调整。物业服务合同签订后,政府指导价进行调整的,物业服务费从次年一月一日起,按照调整后的标准执行。

物业服务收费实行市场调节价的,物业服务费用标准按照权责对等、质价相符的原则,由业主和物业服务人在物业服务合同中约定。物业服务人不得擅自调整约定的物业服务费用。

物业服务人预收物业服务费用原则上不得超过一年期限且不得超过合同有效期的剩余期限,不得强制或者变相强制预收物业服务费用。

第三十条 鼓励有条件的物业服务人向养老、托幼、家政、文化、健康等领域延伸,满足居民多样化多层次居住生活需求,与业主或者物业使用人依法订立个性化服务合同,提供有偿服务。

第三十一条 物业服务人提供个性化服务事项的,应当公示服务标准和收费标准。

第三十二条 对配套设施不齐全、环境较差的老旧住宅小区,市、县(区)人民政府应当制定整治改造计划,并将改造整治规划和年度计划向社会公布。

老旧住宅小区内的道路、照明、绿地及文化体育、安全防范、物业服务用房等配套设施及设施设备的改造建设资金,主要由政府承担;业主专有部分

的设施设备改造支出,由业主承担。

街道办事处、镇人民政府应当引导居民协商确定老旧住宅小区的管理模式,指导成立业主大会,选举业主委员会,推动建立物业管理长效机制。

老旧住宅小区首次业主大会会议的筹备经费,由县(区)人民政府承担,物业服务费用由业主承担。

## 第四章 物业的使用和维护

第三十二条 物业管理区域内规划的车位(库)应当首先满足业主、物业使用人的需要。

规划用于停放机动车的车位(库)的归属,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。当事人未有约定,业主、物业使用人要求承租尚未出售、附赠的车位(库)的,建设单位不得以只售不租为由拒绝。

物业管理区域内,占用共有道路或者其他共有场地用于停放车辆的车位,属于业主共有。

第三十三条 物业管理区域内停放车辆不得占用、堵塞疏散通道,不得妨碍消防、急救等特种车辆执行任务,不得妨碍行人和其他车辆的正常通行,不得损坏共用设施设备。

物业服务人应当履行车辆停放管理义务,加强巡查,引导机动车、非机动车使用人有序停放。

第三十四条 新建住宅小区,建设单位应当按照规划要求配建电动汽车、电动摩托车、电动自行车的停车场和充电设施。

物业服务人应当根据业主大会授权,利用公共停车位建设相对集中的公共充电桩设施并提供充电服务。业主安装充电桩设施时,符合规定的,物业服务人应当配合业主或者其委托的施工单位,提供相关图纸和资料,配合协助现场勘查、施工。

第三十五条 物业管理区域内依法属于全体业主的公共收益包括:

(一)利用业主共有的建筑物、停车场、绿地、道路、通道、楼梯、房屋外墙、电梯、照明设施等共有部分从事经营活动产生的收入,在扣除合理成本之后所得收益;

(二)因业主的共有部位、设施被侵占、损害或者被依法征收所得的赔偿、补偿费用;

(三)共有资金产生的孳息;

(四)其他合法收入。

第三十六条 公共收益可以用于

下列支出:

(一)补充建筑物及其附属设施的专项维修资金;

(二)维修、更新、改造、增设共用部位、共用设施设备,但物业服务合同另有约定的除外;

(三)业主委员会工作经费;

(四)第三方审核、审计、检测所需费用;

(五)业主大会决定的其他可以使用公共收益的事项。

专项维修资金余额不足首期应筹集金额百分之三十的,百分之七十以上的公共收益金额应当优先用于补充专项维修资金,剩余部分的使用由业主共同决定。

未经业主共同决定,不得使用公共收益。任何单位和个人不得挪用、侵占公共收益。

第三十七条 住宅小区公共收益应当单独列账,接受业主监督。

业主大会成立前,物业服务人应当与居(村)民委员会设立公共收益共管账户;业主大会成立后,业主大会可以决定与居(村)民委员会设立公共收益共管账户。

实行公共收益共管账户的,居(村)民委员会应当对业主委员会、物业服务人使用公共收益的程序、范围、额度等加强监督,规范公共收益使用。

街道办事处、镇人民政府应当做好对公共收益共管账户的监督管理。

第三十八条 业主应当按照国家、省有关规定交纳专项维修资金。建设单位自持、出租住房需要交纳专项维修资金的,专项维修资金由建设单位交纳。

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。

未交存首期专项维修资金的,建设单位不得将房屋交付买受人。

第三十九条 业主的专项维修资金账户余额低于首次交存的百分之三十或者未建立账户的,业主委员会应当组织筹集、补建;续筹、补建方式、金额等具体事项由管理规约约定或者业主共同决定;未成立业主委员会的,由所在街道办事处、镇人民政府组织居(村)民委员会组织业主续筹、补建。

## 第五章 监督管理

第四十条 市、县(区)物业管理行政主管部门应当做好物业服务人的信用信息征集和诚信档案管理,会同相关部门建立完善统一的物业管理信用评价机制和守信激励、失信惩戒制度。

街道办事处、镇人民政府应当协助开展物业服务人信用信息的征集和核查工作。

第四十一条 县(区)人民政府应当建立由住房和城乡建设、城市管理行政执法、公安、市场监督管理、消防救援等部门和机构为主体的综合执法服务进社区工作机制和违法行为投诉登记制度,加强物业管理区域内执法联动,依法查处物业管理区域内的违法行为。

街道办事处、镇人民政府应当在住宅小区公布执法责任单位和责任人联系方式。

第四十二条 市、县(区)物业管理行政主管部门、街道办事处、镇人民政府应当建立物业服务投诉、举报受理处置机制,对业主、业主委员会、物业使用人和物业服务人在物业服务管理活动中的投诉、举报,应当及时受理,并将调查或者处理结果答复投诉人、举报人;属于其他部门工作职责的,应当及时移交有关部门和单位并告知投诉人、举报人。

## 第六章 法律责任

第四十三条 违反本条例第二十三条规定,物业服务人不按照规定建立和保存相关档案、资料的,由县(区)物业管理行政主管部门责令限期改正。

第四十四条 违反本条例第二十四条规定,未按照规定如实公开并及时更新有关信息的,由县(区)物业管理行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,由城市管理行政执法部门处一千元以上五千元以下罚款。

第四十五条 违反本条例第二十七条第四项规定,物业服务人采取停止供水、供电、供气、供热或者限制业主及其车辆出入等方式催收物业服务费的,由县(区)物业管理行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,由城市管理行政执法部门处二千元以上一万元以下罚款。

第四十六条 负有住宅小区物业管理工作职责的单位及其工作人员在工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,依法给予处分。

第四十七条 违反本条例规定的行为,法律、法规已有处罚规定的,从其规定;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

## 第七章 附则

第四十八条 本条例自 年 月 日起施行。