《滨州市住宅物业管理条例（修订草案征求意见稿）》向社会各界征集意见建议

《滨州市住宅物业管理条例（修订草案）》已于2022年6月29日经市十二届人大常委会第2次会议第一次审议。根据市人大常委会组成人员、市人大城环委的审议意见和市人大常委会法工委的修改建议，市十二届人大法制委员会第3次会议进行了统一审议，形成了《条例（修订草案征求意见稿）》。

为使条例规定更科学，更符合我市实际，更具有针对性和可操作性，根据《中华人民共和国立法法》《滨州市制定地方性法规条例》的规定，现广泛征集意见。如有修改意见和建议，请于9月18日前反馈至市人大常委会法工委。

联 系 人：程帅

联系电话：3163615

邮　箱：bzrdfgw@163.com

邮寄地址：滨州市黄河五路385号市政大楼1117室（邮编：256603）

滨州市人大常委会法制工作委员会

2022年8月19日

滨州市住宅物业管理条例（修订草案征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为了规范住宅物业管理活动，维护业主、物业使用人、物业服务人的合法权益，营造良好的居住环境，促进和谐社区建设，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《山东省物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内住宅物业（以下简称物业）区域内的物业服务管理、社会秩序管理活动，适用本条例。

物业服务管理是指业主通过自治管理，选聘物业服务人，按照物业服务合同约定，对物业进行维修、养护、管理的活动。

社会秩序管理是指各级政府及相关部门在物业服务区域内依法、依规进行综合整治、监督管理的活动。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第三条 物业管理应当坚持以人为本，实行业主自治与专业服务、社区治理和政府监管相结合的原则。

第四条 市、县（市、区）人民政府应当将物业服务行业发展建设纳入现代服务业发展规划、社区综合建设和社区治理体系，推动物业服务社会化、市场化、专业化、智能化。

县（市、区）人民政府应当推动建立住宅物业服务第三方评估制度，支持、引导业主委员会、建设单位、物业服务人等委托第三方评估机构进行物业服务质量评估，物业服务标准、费用测算及物业项目交接、查验等。

第五条 市、县（市、区）物业主管部门负责本行政区域内物业管理活动的指导和监督管理工作。

发展改革、教育、公安、民政、司法行政、财政、自然资源规划、生态环境、城乡水务、应急管理、市场监管、城市管理等相关部门按照物业服务区域内外管理事项、标准、权限一致的原则，做好物业管理相关工作。

第六条 街道办事处、乡镇人民政府负责组织、指导本辖区业主大会会议的召集，业主委员会的选举、换届以及物业管理委员会的成立等工作，监督业主大会、业主委员会和物业管理委员会依法履行职责，组织召开物业管理联席会议，调解物业纠纷。

社区居民委员会负责指导、监督业主大会、业主委员会依法进行自治管理，协助街道办事处、乡镇人民政府开展社区管理、社区服务中与物业管理有关的工作。

第七条 公共突发事件应对期间，街道办事处、乡镇人民政府应当指导业主委员会、物业服务人等开展相应级别的应对工作，并给予应急物资和资金支持。

第八条 物业服务行业组织应当加强行业自律，协助有关部门调解物业纠纷，促进物业服务行业科学、规范、和谐发展。鼓励物业服务人加入行业协会。

第二章 业主自治管理

第九条 一个物业服务区域成立一个业主大会。物业服务区域包括住宅小区内的住宅物业、非住宅物业以及与住宅物业结构相连的非住宅物业。

住宅小区内业主人数较少的，经全体业主一致同意可以不成立业主大会，由全体业主共同行使业主大会职责。

住宅小区内业主人数较多的，可以幢、单元为单位成立业主小组，业主小组由该幢、单元的全体业主组成。业主小组可以推荐业主代表，主持讨论本小组范围内共用部位、共用设施设备的维护、更新、改造等事项；可以由小组全体业主书面授权一至二名业主代表参加业主大会会议。

第十条 符合首次业主大会会议召开条件的，建设单位、前期物业服务人应当及时向街道办事处、乡镇人民政府书面报告。建设单位、前期物业服务人未按规定报告的，十人以上业主联名，可以向街道办事处、乡镇人民政府提出召开首次业主大会的申请。街道办事处、乡镇人民政府应当及时调查核实，按照要求组建业主大会筹备组。

第十一条 建设单位应当及时将下列资料报送首次业主大会筹备组：

（一）业主名册；

（二）物业服务区域证明；

（三）房屋及建筑面积清册；

（四）规划总平面图；

（五）交付使用共用设施设备的备案证明；

（六）物业服务用房配置资料；

（七）房屋质量竣工验收情况；

（八）其他有关的文件资料。

第十二条 筹备组应当履行法定职责，并做好下列筹备工作：

（一）征集吸纳业主对首次业主大会会议议题和决定草案的意见；

（二）列明物业区域共用部位和共用设施设备清单；

（三）草拟物业区域共同管理事项、标准、规约；

（四）草拟物业服务合同涉及的服务事项、服务标准、服务等级、服务费用等；

（五）其他具体筹备工作。

筹备组法定职责事项及前款规定的内容，筹备组应当在首次业主大会会议召开十五日前，在物业服务区域内显著位置公告，并通过书面或者其他方式通知全体业主。

筹备组应当自成立之日起九十日内组织召开首次业主大会会议。

第十三条 首次业主大会会议召开后，其业主大会会议由业主委员会负责召集。业主大会会议召开五日前，业主委员会应当就会议内容向全体业主公告征集意见，并将会议内容书面告知街道办事处、乡镇人民政府及社区居民委员会。街道办事处、乡镇人民政府或者社区居民委员会应当派员参加，并做好指导和监督工作。

业主委员会不履行召集义务的，经业主申请，由街道办事处、乡镇人民政府负责组织业主召开业主大会会议。

第十四条 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见、利用电子信息技术征求意见等形式，并留存相关原始资料。

采用集体讨论征求意见的，会议材料应当书面印发与会业主，安排专人完整记录业主讨论情况，并由业主签字确认；采用书面形式征求意见的，应当将会议材料送交每一位业主，业主应当在送达回执上签字；利用电子信息技术征求意见的，应当将会议材料通知到每一位业主，发送证明应当妥善保存；无法送达的，应当在物业服务区域内显著位置公告，公告时间不少于五日。

第十五条 业主委员会是业主大会的执行机构，业主委员会依照法律、法规和业主大会授权开展活动，接受全体业主的监督，履行下列职责：

（一）召集并主持业主大会会议，报告年度物业管理的实施情况、业主委员会履职情况；

（二）执行业主大会的决议、决定，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，与解聘的物业服务人进行交接；

（三）拟订需要提交业主大会决定事项、方案；

（四）监督管理规约的实施，对业主、物业使用人违反管理规约的行为进行劝阻、制止、报告；

（五）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，督促业主按合同约定交纳物业费，监督和协助物业服务人履行物业服务合同；

（六）监督专项维修资金的使用以及组织专项维修资金的补交、再次筹集，及时组织应急维修；

（七）制作和保管会议记录、共有部分的档案、会计凭证和账簿、财务报表等有关文件；

（八）定期向业主通报工作情况，向业主公布业主共有部分经营与收益、维修资金使用、经费开支等信息，保障业主的知情权和监督权；

（九）协调解决因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（十）配合、支持社区居民委员会依法履行职责，并接受其指导和监督；

（十一）业主大会赋予的其他职责。

业主委员会应当与业主、物业服务人、社区居民委员会建立良好的沟通协调机制，建立物业纠纷协商调解机制，促进和谐社区建设。

业主委员会应当通过在物业服务区域内显著位置设置公示栏、发布电子信息等方式，向业主公开业主委员会组成、委员分工及监督联系方式，应当在公示栏长期公示，接受业主监督。

第十六条 业主委员会委员应当从本物业服务区域内的业主中选举产生，可通过下列方式产生候选人：

（一）社区党组织推荐；

（二）社区居民委员会推荐；

（三）业主自荐或者联名推荐。

鼓励引导业主中的中共党员、人大代表、政协委员、公职人员、网格员、楼（幢）长积极参选业主委员会委员。

第十七条 业主委员会应当按照业主大会的决定及议事规则召开会议。

业主委员会会议由主任或者执行委员负责召集，有三分之二以上委员出席，业主委员会委员不得委托他人出席会议，作出决定时应当经全体委员过半数签字同意。业主委员会可以在会议召开五日前将会议议题告知社区居民委员会，并听取意见和建议，社区居民委员会根据情况派人参加。

第十八条 业主委员会委员有下列情形之一的，由业主大会或者业主委员会根据业主大会授权终止其资格：

（一）以书面方式向业主大会提出辞职请求的；

（二）拒不履行成员职责的；

（三）业主委员会过半数成员或者百分之二十以上业主提议撤销其成员资格的；

（四）违章搭建建筑物和构筑物等违反管理规约和侵害业主合法权益行为的；

（五）虚构、篡改、隐匿、毁弃物业管理活动中形成的文件资料的；

（六）拒绝、拖延提供物业管理有关的文件资料，妨碍业主委员会换届交接工作的；

（七）擅自使用业主大会、业主委员会印章的；

（八）擅自将业主共有财产出售、出租、出借，侵害业主共有财产权利的；

（九）因其他原因不适合继续担任业主委员会成员的。

第十九条 业主大会与业主委员会的活动经费、业主委员会委员的报酬一般从公共收益中列支或者由全体业主承担，具体办法和标准由业主大会决定。

第二十条 住宅小区有下列情形之一的，应当成立物业管理委员会：

（一）具备首次业主大会会议召开条件，经筹备组两次组织仍未能召开的；

（二）首次业主大会会议未能选举产生业主委员会或者业主委员会任期届满，经街道办事处、乡镇人民政府两次协调督促仍不能选举产生的；

（三）业主委员会不履行职责达一年以上，需要重新选举，经街道办事处、乡镇人民政府两次协调督促仍不能选举产生的。

第二十一条 物业管理委员会由街道办事处、乡镇人民政府组织成立，由业主成员以及街道办事处、乡镇人民政府、社区居民委员会、建设单位等派员组成。

物业管理委员会由七人以上单数组成。其中业主成员不少于百分之五十，由街道办事处、乡镇人民政府在业主中推荐产生。

街道办事处、乡镇人民政府应当自物业管理委员会成立之日起十日内，将成立情况书面告知县（市、区）物业主管部门。

物业管理委员会成员、工作分工及监督联系方式应当在物业服务区域内显著位置公示。

第二十二条 物业管理委员会作为临时机构应当依法履行物业管理职责，就物业共同管理事项征求全体业主意见，形成业主共同决定。

符合业主大会会议召开条件的，街道办事处、乡镇人民政府应当督促物业管理委员会及时组织召开业主大会会议，选举产生业主委员会。

物业管理委员会在选举产生业主委员会之日起七日内，与业主委员会办理财物和相关资料移交手续，由街道办事处、乡镇人民政府宣布解散。

第三章 新建物业与前期物业管理

第二十三条 建设单位办理商品房预售许可证或者商品房现售备案前，应当向县（市、区）物业主管部门申请物业服务区域划分登记。

物业主管部门应当自受理申请之日起二十日内，在征求街道办事处、乡镇人民政府等单位的意见后进行划分登记，并告知建设单位。建设单位应当将划定的物业服务区域向物业买受人明示。

物业服务区域的划分，应当以建设用地规划许可证、不动产权证等文件确定的红线图范围为基础，根据建筑物规模、共用设施设备配置、社区建设等情况综合确定。

第二十四条 建设单位在申领商品房预售许可证或者商品房现售备案前，应当将与物业服务人签订的物业服务合同、临时管理规约、物业服务区域内的物业服务用房面积、位置及配套建筑和设施设备的清单等资料报县（市、区）物业主管部门备案。物业主管部门应当将相关材料推送至街道办事处、乡镇人民政府等相关部门（单位）。

物业服务区域内的物业服务用房等配套建筑属于全体业主所有，应当依法办理权属登记，不得擅自改变用途。

第二十五条 物业服务用房的配置应当符合下列规定：

（一）建筑面积按照建设工程项目总建筑面积的千分之三至千分之五配置，最少不低于一百平方米；

（二）具备水、电、采光、通风、简单装修等正常使用功能，预留通讯、网络、安保预警等端口。

电梯井、管道井、楼梯间、垃圾房（道）、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、车库（棚）、门卫室、人防工程等，以及室内层高不足二点二米的房屋不得作为物业服务用房，不得计入物业服务用房面积。

业主委员会办公用房从物业服务用房中调剂，其建筑面积不低于二十平方米。

物业服务用房由建设单位无偿提供。

第二十六条 建设单位在销售物业时，应当将反映下列情况的有关材料向物业买受人明示：

（一）物业服务区域的范围；

（二）共用部位的名称、位置、面积；

（三）规划用于停放机动车、非机动车的车位、车库和人防工程的数量、位置、面积；

（四）物业服务用房和各类配套建筑的位置、面积；

（五）生活垃圾收集站点、公厕等其他需要明示的场所、设施设备。

（六）物业服务人、物业服务项目负责人名称、物业服务标准、临时管理规约等。

第二十七条 地下人防工程作为地下车位使用的，可以出租，不得销售、附赠，建设单位应当对人防工程停车位作出明显标识。

第二十八条 前期物业服务人应当承接建设单位移交的资料并妥善保管，对物业服务区域内的共用部位、共用设施设备及其档案资料进行查验，发现存在质量问题的，建设单位应当及时整改。

物业的承接和查验可以委托第三方机构进行。承接和查验行为应当接受县（市、区）物业主管部门的监督。

物业服务人应当将承接、查验情况在物业服务区域内显著位置公示，公示时间不得少于十日。

第四章 物业的使用与维护

第二十九条 业主、物业使用人、物业服务人使用物业，应当遵循维护公共安全和公共利益、不损害他人利益的原则，遵守法律、法规、规章的规定以及临时管理规约、管理规约的约定，按照规划用途合理、安全使用物业，在供水、排水、通风、采光、通行、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面，妥善处理相邻关系，维护相关各方权益。

第三十条 物业服务区域内禁止下列行为：

（一）擅自变动建筑主体或者损坏承重结构；

（二）违法搭建建筑物、构筑物，私开门窗，擅自改变建筑物外观；

（三）擅自将住宅及车库、储藏室等附属设施改变为经营性用房；

（四）擅自拆改供暖、燃气等管道和设施；

（五）侵占或者破坏绿地、共用场所种植农作物、擅自改建停车位；

（六）违反规定停放车辆，占用消防通道、阻塞主要道路或者出入口；

（七）违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品；

（八）随意弃置垃圾、排放污水、高空抛物、噪音扰民、露天焚烧杂物；

（九）从事影响其他业主和物业使用人正常生活、休息的经营活动；

（十）擅自架设电线、电缆，在建筑物、构筑物上悬挂、张贴、涂写广告，在业主共用部位堆放杂物；

（十一）违反装饰装修服务协议约定从事装饰、装修活动；

（十二）侵占或者损坏共用部位、共用设施设备，擅自移动共用设施设备或者擅自改变共用设施设备用途；

（十三）在楼道等禁停区域放置电动车或者给电动车充电；

（十四）携犬出户不系犬绳、不及时清除宠物粪便等不文明行为；

（十五）法律、法规、规章和业主公约、管理规约等禁止的其他行为。

业主、业主委员会、物业服务人发现有前款规定行为的，有权依照法律、法规、规章以及管理规约，请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失；业主、业主委员会、物业服务人发现有前款规定行为经劝阻、制止无效的，应当报告街道办事处、乡镇人民政府和有关部门。

第三十一条 业主或者物业使用人在住宅装饰装修工程开工前，应当告知物业服务人；按照规定需要报有关部门批准的，应当依法办理批准手续。

业主或者物业使用人在住宅装饰装修工程开工前，未告知物业服务人的，物业服务人有权按照管理规约或者临时管理规约，禁止装饰装修施工人员进入物业服务区域。物业服务人对住宅装饰装修活动进行必要的现场检查时，业主、物业使用人应当配合。

第三十二条 业主长期空置物业时，应当告知物业服务人，并与物业服务人就专有部分的养护、维修、管理以及出现紧急情况时的处置等事项与物业服务人协商，可以签订代管协议，物业服务收费标准双方协商确定。

前期物业服务的空置物业，空置时间超过六个月的，物业服务收费不得超过收费标准的百分之六十。

其他物业交付后空置六个月以上的，其物业公共服务费收费标准由物业服务人与业主或者物业使用人另行约定，未约定的参照前款规定执行。

第三十三条 业主、物业使用人发现其专有部分中含有的共用设施、设备具有安全隐患时，应当及时告知业主委员会、物业服务人，业主委员会、物业服务人应当及时组织维修。产生的相关费用按照物业服务合同约定执行。

物业服务人应当根据物业服务合同的约定，定期对业主专有部分中的共有设施进行检查，业主、物业使用人应当配合。

第三十四条 建设单位、业主委员会、物业服务人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后产生的收益，属于业主共有。共有部分收益的分配，由业主大会决定。

第三十五条 物业买受人应当在办理房屋入住手续前按照有关规定缴存专项维修资金。

未全部缴纳专项维修资金的物业服务区域，其共用部位、共用设施设备的维修费用由业主委员会召集相关业主协商，制定维修费用的分摊方案。

未缴纳专项维修资金或者专项维修资金余额不足的物业服务区域，其共用部位、共用设施设备的维修费用由全体业主或者相关业主承担。

第三十六条 有下列情形之一的，可以启动应急维修程序：

（一）物业服务区域内发生的屋面、外墙严重损坏；

（二）电梯故障；

（三）消防系统故障；

（四）建筑外立面装饰和公共构件严重脱落松动；

（五）玻璃幕墙炸裂；

（六）排水管道爆裂；

（七）地下车库雨水倒灌；

（八）其它可能造成人身安全事故的紧急情况。

第三十七条 出现需应急维修情形时，业主、物业服务人应将有关情况报告业主委员会或者物业管理委员会，经现场查验确认后立即组织维修。

专项维修资金管理部门应当自收到应急维修资金使用书面申请之日起两个工作日内完成审核。应急维修工程竣工验收后，应当将使用维修资金总额及业主分摊情况在物业服务区域内显著位置公示。

第三十八条 专业经营单位应当对物业服务区域内由其运营管理的入户端口以外的相关管线和设施设备（含计量装置）承担维修、养护和更新责任。

业主专有部分的专业经营设施由业主负责维修、维护和管理。

专业经营单位对相关管线和设施设备进行维修养护更新时，业主、物业服务人应当予以配合。

第三十九条 专业经营单位应当与业主签订服务合同，向最终用户收取费用。

专业经营单位可以将相关专业经营设施设备的维护、保养等事宜委托给物业服务人承担，物业服务人可以按照委托合同向专业经营单位收取报酬。

专业经营单位委托物业服务人代收费用的，应当签订代收协议。物业服务人不得借代收费用之便向业主收取手续费等额外费用。物业服务人不接受委托代收费用的，专业经营单位不得停止向最终用户提供服务。

第四十条 应当由专业经营单位承担的相关管线和设施设备的维修、养护、更新费用，不得从专项维修资金中列支。

第四十一条 市、县（市、区）人民政府应当制定既有住宅区内专业经营设施设备改造规划、年度计划、政策措施，落实改造资金分担统筹责任，改造完成后由专业经营单位进行运营、管理和维护。

专业经营设施设备改造应当达到分户计量、分户控制条件。业主专有部分的用水、用电、用热、燃气等设施设备（不含计量装置）的改造费用由业主承担。

鼓励产权单位、业主大会将闲置的土地、房屋改造为配套社区公共服务设施，提升旧住宅区品质。

第五章 物业服务

第四十二条 业主委员会应当根据业主大会的决议选聘物业服务人，与物业服务人签订服务合同。物业服务人应当自物业服务合同签订之日起十日内，将物业服务合同报县（市、区）物业主管部门备案。服务合同中含提供安全防范、秩序维护内容，并由物业服务人自行招用保安员实施的，应当按照有关法律规定同时向公安机关申请备案。物业主管部门应当将相关材料推送至街道办事处、乡镇人民政府等相关部门（单位）。

第四十三条 物业服务收费标准的确定及调整和物业服务收费矛盾纠纷的调处，按《山东省物业服务收费管理办法》等相关规定执行。

第四十四条 物业服务人依照法律规定及物业服务合同的约定，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全，并履行下列义务：

（一）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；

（二）定期听取业主的意见和建议，及时答复业主提出的询问，接受业主监督，化解物业服务纠纷，改进和完善服务；

（下转第六版）