

达州市第五届人民代表大会常务委员会公告

第22号

《达州市物业管理条例》已由达州市第五届人民代表大会常务委员会第二十四次会议于2024年10月31日修订通过,经四川省第十四届人民代表大会常务委员会第十六次会议于2024年12月4日批准,现予公布,自2025年1月1日起施行。

达州市人民代表大会常务委员会
2024年12月11日

达州市物业管理条例

(2022年6月23日达州市第五届人民代表大会常务委员会第五次会议通过 2022年7月28日四川省第十三届人民代表大会常务委员会第三十六次会议批准 2024年10月31日达州市第五届人民代表大会常务委员会第二十四次会议修订 2024年12月4日四川省第十四届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准)

第一条 为了规范物业管理活动,维护物业管理各方的合法权益,营造幸福宜居环境,促进社会和谐,根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《四川省物业管理条例》等法律、法规,结合达州市实际,制定本条例。

第二条 本条例适用于达州市行政区域内的物业管理活动及其监督管理。

第三条 《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《四川省物业管理条例》等法律法规对物业服务区域及设施、业主的权利和义务、业主大会的设立和召开、业主共同决定事项、业主委员会的选举产生和履职、物业服务人的服务、物业的使用与维护以及物业活动的监督管理、法律责任等已有规定的,从其规定。

第四条 物业管理应当坚持依法管理、业主自治、市场竞争、政府引导、行业自律,着力提升物业管理专业化、标准化、信息化、智能化水平。

建立中国共产党基层党组织领导下的居(村)民委员会、业主委员会、物业服务人等协调运行机制,形成社区治理合力。

第五条 市、县级人民政府应当将物业服务纳入现代服务业发展规划、社区建设规划和社区治理体系,建立物业管理综合协调工作机制,鼓励和支持互联网等信息技术手段在物业管理活动中的应用,建设智慧物业管理服务平台。

县级人民政府应当明确街道办事处(乡镇人民政府)承担指导和监督物业管理活动的工作机构和人员,并保障工作经费。

第六条 市、县级人民政府住房城乡建设主管部门负责本辖区物业管理活动的指导和监督管理,履行下列职责:

(一)制定物业管理相关政策措施;

(二)管理物业信用信息平台;

(三)组织街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会、业主委员会及物业服务人等开展培训;

(四)指导、监督物业服务行业组织开展行业自律;

(五)宣传物业管理相关法律法规、政策;

(六)依法对建筑物及其附属设施维修资金的使用进行指导和监督管理;

(七)法律、法规规定的其他职责。

第七条 市、县级人民政府相关部门应当按照各自职责,做好下列工作:

发展改革主管部门负责制定和调整实行政府指导价的物业服务收费标准。

电力主管部门负责指导供电专业经营单位做好供电共用设施设备及相关管线的移交和维护管理。

自然资源规划主管部门负责督促建设单位按照规划设计要求完善相关配套设施建设,审批物业服务区域新建、改建、扩建建筑物及附属设施或者改变规划用途。

城市管理主管部门或者县级人民政府依法确定的监督管理部门负责查处物业服务区域内的违法建设、违规装修、擅自改变规划用途、违反市容和环境卫生管理规定等行为。

市场监督管理主管部门负责监督管理物业服务区域内电梯等特种设备安全运行,监督检查物业服务价格,查处价格违法行为。

公安机关负责物业服务区域犬只饲养的管理,指导物业服务人、业主委员会开展监控安防设施建设,监督保安服务活动,推动智慧平安小区建设,根据小区申请指导物业服务区域内停车泊位划定以及限速、禁停等交通标志设置,查处高空抛物等行为。

消防救援部门负责督促和指导物业服务人落实消防安全责任,对共用消防设施进行维护管理和标明消防通道,依法查处违法占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防通道、损坏消防设施以及车辆违规充电等违法行为。

第八条 街道办事处(乡镇人民政府)履行以下职责:

(一)组织、指导、协调本辖区内业主大会的设立和业主委员会选举、换届;

(二)指导、督促业主大会、业主委员会、物业服务人依法履行职责;

(三)协调社区建设与物业管理的关系,调解处理物业管理纠纷;

(四)指导和监督业主共同决定实施的物业服务招标投标活动;

(五)指导和监督物业服务项目的移交;

(六)指导和协调老旧小区物业管理;

(七)法律、法规规定的与物业管理活动相关的其他职责。

第九条 物业服务行业组织应当建立物业服务行为准则、行业规范等制度,加强从业人员业务培训和行业自律管理,维护物业服务人的合法权益,促进物业服务行业规范健康可持续发展。

第十条 业主在物业管理活动中根据法律法规、管理规约和物业服务合同,享有业主权利,承担业主义务。

第十一条 一个物业服务区域设立一个业主大会。

街道办事处(乡镇人民政府)依法指导成立业主大会筹备组,筹备召开首次业主大会会议。

首次业主大会会议筹备经费由建设单位承担。建设单位应当在办理商品房预售许可或者现房销售前,按照住房城乡建设主管部门规定的标准,将筹备经费交至街道办事处(乡镇人民政府)设立的专用账户,业主大会筹备组按规定申请使用。一个物业服务区域业主大会会议筹备经费最高不超过十万元,最低不少于二万元。

老旧小区或者建设单位已经不存在的物业服务区域筹备首次业主大会会议所需经费,县级人民政府可以给予补助。

第十二条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会每年至少召开一次定期会议。召开业主大会会议,应当于会议召开十五日前将会议时间、地点、议题、议程在物业服务区域显著位置公告并通知全体业主,同时书面告知辖区街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会。

出现以下情形之一的,业主委员会应当召集业主大会临时会议:

(一)专有部分面积占比百分之二十以上的业主或者人数占比百分之二十以上的业主提议;

(二)物业服务区域发生重大事故或者紧急事件需要即时商议;

(三)法律法规规定、业主大会会议事规则约定应当召开业主大会临时会议的其他情形。

第十三条 超过三百户的住宅小区,可以以幢、单元为单位推选业主代表,业主代表经书面委托可以代表本片区业主参加业主大会会议。业主代表的产生程序、工作规范等事项在业主大会会议事规则中明确。

业主代表参加业主大会会议前,应当就会议拟讨论的事项书面征求所代表的业主意见,并经业主确认后,在业主大会上如实反映。

第十四条 业主大会可以采用现场集体讨论、书面征求意见或者依托电子信息技术等方式召开。

表决事项在提交业主共同决定前,应当将拟表决时间、表决方式、表决内容等在物业服务区域显著位置和通过互联网方式公示,公示期不得

少于十五日,同时应当告知街道办事处(乡镇人民政府)。

表决应当采用记名投票方式进行。业主签收书面表决票或者在投票表决期间登录电子投票表决系统的,视为参与表决。业主参与表决,应当作出同意、不同意、弃权的意思表示,未作出明确意思表示的视为弃权。

业主的表决情况及统计结果应当在三日内由业主委员会在物业服务区域显著位置公告,并通过互联网方式告知业主,公告期不少于三十日。

第十五条 首次业主大会会议应当对管理规约、业主大会议事规则的草案进行表决。表决未通过的,筹备组应当征求业主意见修改后三个月内重新组织表决。

除上位法规定的事项外,鼓励在业主大会议事规则中对业主委员会主任、财务负责人任期和离任审计等事项作出规定。

第十六条 业主委员会是业主大会的执行机构,由业主大会选举产生,五人至十五人单数组成,每届任期三年至五年,具体人数和任期由业主大会决定。业主委员会成员出现空缺时,设有候补委员的,由候补委员依次递补。

第十七条 业主大会可以设立监事委员会,代表全体业主监督业主委员会的工作。

监事委员会由三人或者五人组成,成员在非业主委员会成员的业主中产生。监事委员会议事规则和成员的资格、任期等事项由业主大会议事规则规定。

监事委员会主要履行以下职责:

(一)审核业主委员会的工作计划和报告、业主大会收支情况报告;

(二)监督业主委员会财务活动,包括筹集、管理、使用建筑物及其附属设施维修资金情况,物业共有部分、共用设施设备经营所得收益情况,业主大会、业主委员会工作经费的收支情况等;

(三)监督业主委员会执行业主大会决定和决议的情况,对业主委员会及其成员侵害全体业主共同利益的行为,要求业主委员会予以纠正;

(四)督促业主委员会及时召开业主大会会议;

(五)向业主大会会议提出其职权范围内的建议、意见;

(六)列席业主委员会会议,并对业主委员会决议的事项提出建议或者质询;

(七)向业主大会报告监事委员会行使职权的情况并通告全体业主;

(八)业主大会议事规则规定的其他职责。

第十八条 业主委员会会议应当有过半数成员出席,作出决定应当经全体委员过半数同意并签字确认。

业主委员会会议讨论研究业主共同决定事项时,应当邀请物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会以及监事委员会、业主代表列席。

第十九条 业主委员会应当监督管理规约的实施,督促业主、物业使用人遵守管理规约,按照物业服务合同约定履行支付物业费义务。

业主委员会应当接受住房城乡建设等相关部门、街道办事处(乡镇人民政府)和居(村)民委员会的指导、监督、支持、配合有关方面依法履行职责。

第二十条 业主委员会成员应当向业主委员会提交年度履职报告。业主委员会年度工作报告及业主委员会主任年度履职报告应当抄报街道办事处(乡镇人民政府)。

第二十一条 除法律法规规定的公示事项外,业主委员会应当及时在物业服务区域显著位置和通过互联网方式公示业主委员会的履职情况,并将相关资料存档。

业主可以查阅业主大会会议和业主委员会履职相关资料,并有权就公示内容及相关物业服务事项向业主委员会提出询问,业主委员会应当及时予以答复。

第二十二条 业主委员会及其成员不得有下列行为:

(一)阻挠、抗拒业主大会或者业主依法行使权利,拒不执行业主共同决定事项;

(二)擅自决定续聘、选聘、解聘物业服务人;

(三)擅自决定业主共有部分经营管理使用、建筑物及其附属设施的维修资金筹集使用、业主共有资金的管理使用等重大事项;

(四)挪用、侵占物业共有部分、共用设施设备 etc 业主共有财产或者擅自改变物业共有部分、共用设施设备的性质和用途;

(五)抬高、虚增、截留由业主支付的建筑物及其附属设施的维修资金、电梯检测维修费用以及业主共同支付的其他费用;

(六)明示暗示物业服务人减免物业费、停车费或者其他应当由其个人支付的费用,索取或者收受建设单位、物业服务人或者其他利害关系人的不正当利益;

(七)转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供物业管理有关文件、资料;

(八)擅自使用业主大会、业主委员会印章;

(九)打击、报复、诽谤、陷害有关投诉举报人;

(十)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;

(十一)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、利害关系人有权向街道办事处(乡镇人民政府)及有关部門举报,有关部门应当依法处理。

第二十三条 业主委员会任期届满,未产生新一届业主委员会的,其所保管的有关凭证、档案、印章及其他属于全体业主共有的财物,应当移交街道办事处(乡镇人民政府)指定单位代为保管。指定单位可以是居(村)民委员会或者街道办事处(乡镇人民政府)内设物业管理机构。

第二十四条 县级人民政府住房城乡建设主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)应当定期组织开展业主委员会成员培训,提升其履职能力。

县级人民政府可以制定业主委员会监督管理办法,按照国家有关规定对本辖区内模范履职的业主委员会、业主委员会成员给予表彰。

第二十五条 县级人民政府住房城乡建设主管部门应当建立业主委员会成员履职负面清单。出现负面清单情形的,街道办事处(乡镇人民政府)依法责令其限期整改,逾期不整改的,可以建议业主大会罢免其成员资格。

第二十六条 一个物业服务区域内住宅、商业、办公等物业及地下车位等配套建筑、共用设施设备由一个物业服务人提供物业服务。

第二十七条 新建物业实行物业交付承接查验制度。新建物业竣工验收合格后,交付使用十五日前,建设单位和物业服务人应当依法进行承接查验。

邀请参加物业承接查验的买受人代表应当由县级人民政府住房城乡建设主管部门从公开报名的买受人中确定,并在承接查验十五日前在新建物业显著位置公告。建设单位和施工单位的股东、工作人员及其近亲属不能作为买受人代表。

物业承接查验时,物业服务人应当将发现的问题书面告知建设单位,建设单位应当及时整改。

建设单位将不符合交付条件的

物业交付使用或者物业服务人擅自承接未经查验的物业,因房屋质量或者物业共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的,应当依法承担赔偿责任。

新建物业承接查验费用由建设单位承担。

第二十八条 物业服务应当遵循权责一致、合理诚信、质价相符、公平公开的原则。物业服务事项、内容、标准和物业服务收费事项、标准等由双方当事人以合同方式予以约定。

物业服务合同可以对履约保证金及其专户存储等事项进行约定,作为物业服务人履行合同的保证。

第二十九条 鼓励物业服务人为业主依法提供养老、托幼、家政、健康等物业服务合同约定以外的服务项目,服务报酬由双方约定。

物业服务人在提供物业服务合同约定以外的服务项目时不得损害他人合法权益和公共利益,不得违反公序良俗。

第三十条 市、县级人民政府价格行政主管部门应当会同同级住房城乡建设主管部门根据省人民政府定价目录,结合当地实际,每五年对前期物业服务及保障性住房物业服务质量、服务标准、服务成本开展调查,根据调查结果制定或者调整前期物业服务及保障性住房物业服务收费政府指导价,并报同级人民政府决定后及时向社会公布。

第三十一条 物业服务人应当对装饰装修活动、设施设备运行等开展日常巡查和监督,并建立相应档案。

物业服务人应当将房屋装饰装修的注意事项、禁止行为等书面告知业主、物业使用人及其委托的装饰装修企业。物业服务人无正当理由不得阻碍装饰装修人员和材料进出物业服务区域,阻碍装饰装修施工。

装饰装修造成共用部位、共用设施设备损坏的,业主、物业使用人、装饰装修企业应当及时修复;造成损失的,责任人应当依法承担赔偿责任。

第三十二条 鼓励和支持既有住宅小区根据需要建设公用充电设施,配置消防设施、器材,并采取防火分割等措施。物业服务人应当在供电专营单位指导下配合业主依法安装充电设施,为现场勘察、线路安装、通电运行等环节提供便利条件。

充电设施应当符合国家相关标准和技术规范,经验收合格后方可投入使用。

公用充电设施由充电设施运营方负责管理维护的,充电设施运营方承担安全主体责任;由物业服务人负责管理维护的,物业服务人承担安全主体责任。

业主在固定车位(库)建设的充电设施由充电设施所有人或者其使用人负责管理维护,并承担安全主体责任。所有人或者使用人委托他人负责维护的,由受委托人按照约定和约定承担安全主体责任。

第三十三条 物业服务区域内按照规划设置的车位(库),应当首先满足业主的需要,其归属由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。

属于建设单位所有的车位(库)出租(售)的,应当提前十五日在物业服务区域显著位置和通过互联网方式公示拟出租(售)的车位(库)的数量、相关证明文件和租售价格以及承租(购买)人条件等信息。

建设单位、物业服务人不得擅自将已建成的车位(库)停止使用或者改作他用。

第三十四条 利用共有部分产生的收入,在扣除合理成本后,收益属于全体业主所有,纳入业主共有资金账户管理。业主共有资金包括:

(一)利用业主共有部分从事经营活动产生的收益;

(二)因业主的共有部分被侵占、损害所得的赔偿费用;

(三)共有部分被依法占用、征收、征用的补偿费用;

(四)共有收益的孳息;

(五)其他依法属于业主共有的收益。

业主大会成立前,前期物业服务人应当设立业主共有资金专门账户。业主大会设立业主共有资金账户后十五日内,前期物业服务人应当将业主共有资金转入业主大会设立的业主共有资金账户。业主共有资金不得存入私人账户。

第三十五条 建设单位代为管理使用的人防工程、未交存建筑物及其附属设施的维修资金的自持或者待售物业,应当按物业面积分摊共有部分、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造费用。

第三十六条 物业配套设施完善的老旧住宅小区,街道办事处(乡镇人民政府)应当组织、指导业主筹备成立业主大会,选举业主委员会,鼓励选聘物业服务人实施管理;物业配套设施不完善的老旧住宅小区,街道办事处(乡、镇人民政府)、居(村)民委员会应当指导小区业主自行管理或者因地制宜采取灵活方式选聘人员实施物业服务。

鼓励具备条件的老旧小区采用物业服务信托制,由物业服务人提供公开透明、质价相符的物业服务。

第三十七条 县级人民政府住房城乡建设主管部门应当会同街道办事处(乡镇人民政府)定期组织开展物业服务人服务质量满意度测评。

物业服务人满意度测评结果应当定期向社会公告,并作为建设单位和业主大会选聘物业服务人、确定和调整物业服务收费标准的重要参考。

第三十八条 任何单位和个人对违反本条例规定的行为,可以向县级人民政府住房城乡建设主管部门以及街道办事处(乡镇人民政府)投诉、举报。相关主管部门应当在物业服务区域内显著位置公布执法事项和举报电话,并依法查处物业服务区域内的违法违规行为。

有关主管部门认定附有违法建设的房屋,应当及时书面告知不动产登记机构,不动产登记机构应当将违法建设情形备注于不动产登记簿。违法建设情形消除的,有关主管部门应当及时提请不动产登记机构进行变更备注。

第三十九条 业主委员会成员未履行本条例规定相关职责的,由物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)责令限期履行;逾期未履行的,予以通报。

业主委员会成员有违反本条例第二十二条规定行为之一的,由物业所在地的县级人民政府住房城乡建设主管部门给予警告,可处五千元以上二万元以下罚款,有违法所得的,没收违法所得。给业主造成损害的,应当承担相应的赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十条 建设单位违反本条例第三十三条第二款规定,未按要求公示的,由县级人民政府住房城乡建设主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处三万元以上五万元以下罚款。

第四十一条 违反本条例第三十三条第三款规定,擅自将已建成的车位(库)停止使用或者改作他用的,由县级人民政府城市管理部门或者县级人民政府依法确定的监督管理部门责令限期改正;逾期不改正的,自责令改正之日起,按照停止使用或者改作他用的面积,处每月每平方米五十元罚款,没收违法所得。

第四十二条 本条例自2025年1月1日起施行。