

# 清原满族自治县物业管理条例

(2020年12月29日清原满族自治县第七届人民代表大会第四次会议通过，2021年9月29日辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第二十八次会议批准)

**第一条** 为规范物业管理活动，保障业主和物业服务企业的合法权益，根据国务院《物业管理条例》及有关法律、法规，结合自治县实际，制定本条例。

**第二条** 本条例适用于自治县县城区域内的物业管理及其监督管理活动。县城区域外各乡镇人民政府参照执行。

**第三条** 自治县住房和城乡建设局是自治县物业行政主管部门，负责物业管理活动的监督管理，履行下列职责：

- (一) 负责对物业服务质量、企业信用等进行监督管理；
- (二) 负责制定物业管理规约、服务合同、服务标准等示范文本和规范；
- (三) 对物业服务企业及从业人员进行业务指导、培训和监督管理；
- (四) 对物业的使用和维护进行监督管理；

(五) 建立物业管理投诉受理制度，依法查处物业管理中的违法行为；

(六) 指导、协助和监督辖区内物业的移交和接管工作；

(七) 其他物业管理应履行的职责。

**第四条** 自治县其他行政部门按照各自职责，负责物业管理区域内相关活动的监督管理工作。

具体事项由下列部门负责：

(一) 城市管理综合执法部门负责违法搭建、乱设摊点、占用和损坏绿地，擅自伐、移、修剪树木，焚烧树叶、垃圾及其他废弃物等监督检查；

(二) 公安机关负责依法查处物业小区内影响公共安全、公共秩序的违法行为，对监控安防等开展监督检查；

(三) 市场监督管理主管部门负责电梯等特种设备安全运行监督检查；

(四) 价格行政主管部门负责物业服务收费监督检查；

(五) 应急行政主管部门负责消防安全监督检查。

**第五条** 自治县乡镇人民政府应当履行下列物业管理职责：

(一) 组织指导和协调业主大会成立、业主委员会选举、物业服务企业选聘相关工作；

(二) 对业主委员会履职进行监督管理；

(三) 协调业主、业主委员会与物业服务企业之间的物业管

理纠纷；

(四) 协调物业服务企业与社区居民委员会之间的关系；

(五) 其他物业管理应履行的职责。

**第六条** 社区居民委员会具体负责监督业主大会、业主委员会依法开展业主自治管理，配合自治县物业行政主管部门对本辖区内物业服务企业服务活动的日常管理与考评。

**第七条** 业主委员会工作经费由业主共有部分收益中提取或者由全体业主承担，具体办法与标准由业主大会决定。

**第八条** 因物业管理区域发生变更等原因，导致业主大会或者业主委员会解散的，解散前由物业所在地乡镇人民政府组织业主做好财产清算工作。

物业管理区域未成立业主大会和业主委员会，发生物业服务企业停止服务或者其他重大、紧急物业管理事件，需要业主共同决定解聘、选聘物业服务企业或者其他事项的，由所在地乡镇人民政府组织业主共同决定有关事项，并由社区居民委员会代业主委员会履行职责。

**第九条** 建设单位在出售房屋时，应将《临时管理规约》作为房屋买卖合同的附件，购房人在购买新建房屋时，要对《临时管理规约》予以书面签字确认，并受其约束。

**第十条** 物业服务企业禁止向业主收取物业服务合同之外的任何费用。

**第十一条** 物业服务区域内大型维修计划应提交业主大会审议，维修项目、费用预算、资金来源、列支范围及资金使用结果等应在小区内公示。

维修项目符合住房专项维修资金使用条件的，物业服务企业应按住房专项维修资金使用相关规定协助业主办理。

**第十二条** 物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起15日内，将物业服务合同报送到自治县物业行政主管部门备案。

**第十三条** 物业服务企业在签订物业服务合同时，应当向自治县物业行政主管部门交纳物业服务履约保证金。物业服务履约保证金应当按照所属物业小区总建筑面积三个月收取的物业服务费用为标准向自治县城乡规划建设行政主管部门缴存物业服务履约保证金。物业服务企业履约保证金不得少于5万元，保证金低于应缴额70%的，足额补齐。履约保证金实行企业缴存、政府监管、专户储存的原则。

物业服务企业不按照物业服务合同提供服务或未按照合同约定擅自终止物业服务的，应当承担违约责任。合同到期不再续签或提前解除的，在物业用房、物业档案等移交无误后，物业服务履约保证金按合同约定、使用情况返还物业服务企业。

**第十四条** 物业服务合同期满不再续订以及依法解除或者提前解除物业服务合同的，物业服务企业应当履行下列义务：

（一）向业主委员会移交物业档案、物业服务相关资料和物

业服务用房，未成立业主委员会的，由社区居民委员会代替业主委员会履职；

（二）撤出物业管理区域内的物业服务人员；

（三）与业主委员会结算物业服务费用和预收、代收的有关费用并移交；

（四）法律、法规规定的其他事项。

**第十五条** 物业服务企业撤离后，仍未选聘到新物业服务企业的，经业主委员会或者业主代表申请，乡镇人民政府应当进行应急管理。在乡镇人民政府指导和监督下，社区居民委员会可以根据应急管理的需要提供基本保洁、秩序维护等服务，服务期限协商确定，费用由业主承担。

**第十六条** 物业服务企业在进行物业服务活动中，禁止下列行为：

（一）将一个物业管理区域内的全部物业管理业务委托、转让给他人；

（二）不履行物业服务合同；

（三）不按照规定向有关部门报送物业服务合同；

（四）擅自改变物业管理用房用途；

（五）擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途；

（六）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营；

(七) 物业服务企业合同期限届满不再续约，未及时移交物业档案、物业服务相关资料和物业服务用房；

(八) 擅自停水停电；

(九) 物业服务企业未按照合同约定自行终止物业服务；

(十) 未经业主大会同意，物业服务企业与业主委员会擅自修改服务合同内容；

(十一) 其他严重损害业主权益的情形。

### **第十七条** 物业管理区域内禁止下列行为：

(一) 装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构；

(二) 侵占、损坏物业的共同部位、共用设施设备；

(三) 违法搭建建筑物、构筑物；

(四) 擅自改变建筑物及附属设施用途；

(五) 擅自改变房屋外观；

(六) 违反规定在建筑物、构筑物上涂写、刻画或者悬挂、张贴宣传品；

(七) 堆放易燃、易爆、剧毒或者含有放射性物质的物品、排放有毒、有害物质或者发出超过标准的噪音；

(八) 侵占、损坏公共绿地及其附属设施；

(九) 违反规定倾倒垃圾、污水和杂物、焚烧垃圾；

(十) 违反规定停放车辆；

(十一) 违反规定摆摊设点、占道经营；

- (十二) 违法饲养宠物、家畜家禽；
- (十三) 违反规定增设供暖设施循环泵、排水阀等；
- (十四) 违反规定种植果树、蔬菜；
- (十五) 法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

违反前款规定的，业主委员会、物业服务企业应当制止。制止无效的，物业服务企业、业主委员会应当及时报告有关行政主管部门。有关行政主管部门在接到报告后，应当依法予以解决。

**第十八条** 物业管理区域内的残冰积雪应及时清除，实行物业管理的由物业服务企业负责，未实行物业管理的，由社区居民委员会负责组织除雪。

**第十九条** 物业服务企业应当按照有关技术规范 and 标准对电梯、避雷、消防等涉及人身、财产安全和生活保障以及其他有特定要求的设施设备，进行定期检查和维修，确保设施正常、安全运行，应当委托具有相应资质等级专业机构进行维修和养护，并签订维修保养合同，电梯达到使用年限需强制报废时，可依法申请专项维修资金在本小区内统筹调配使用，予以更新。

**第二十条** 物业管理区域内业主或者物业使用人商业用房的烟尘排放、噪声等要符合环保规定标准。餐饮、洗浴、食品加工业的单位和业户应安装油烟净化设备或安装管道实行油烟高空排放，并使用规定的清洁燃料，禁止燃用散煤。

**第二十一条** 物业管理区域内的业主或者物业使用人封闭

阳台以及安装空调外机、太阳能热水器、防盗网、遮阳罩等设施，应当遵守管理规约和物业管理的有关规定，安装牢固保证安全，保持物业的整洁、美观。施工中相邻关系人应当提供方便，给相邻关系人造成损失的，责任人应当给予补偿。利用屋面安装太阳能热水器等设施，不得破坏屋面、影响建筑防水功能和房屋安全，不得高于防雷带。

**第二十二条** 房屋装修人在房屋装饰装修开工前，应到物业服务企业进行登记，物业服务企业需将装饰装修活动中的禁止行为和注意事项告知房屋装修人。按照规定需要报有关部门批准的，装修人应依法办理批准手续。

物业服务企业应为房屋装修人的装饰装修活动提供方便，或者按照规划设计要求对业户装修工程和公用设施使用提供服务、指导，不得有垄断装修市场和乱收费行为。

**第二十三条** 任何单位和个人不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地、绿地或其他共有部分，损害业主的共同利益。

确需临时占用、挖掘道路、场地、绿地的，应当经自治县物业行政主管部门同意并及时恢复原状。

**第二十四条** 经业主决定占用物业管理区域内共有部分进行经营或利用道路、场地停放机动车，相关收费属全体业主共有，由业主大会决定收益分配等事项，并向全体业主公示。

物业管理区域内停放车辆，应有序停放在指定位置，不得占用消防通道、疏散通道，影响其他车辆和行人的正常通行。

**第二十五条** 物业服务企业或其他管理人，未能采取措施及时抢修损坏的物业共用部位、共用设施，造成业主、物业使用人财产损失的，应当承担赔偿责任。

**第二十六条** 自治县建立物业服务企业黑名单制度。

对于物业服务企业不履行物业服务合同、物业服务质量不达标的，物业服务合同到期不再续签或业主大会通过决议解除物业服务合同后拒不退出的，违反法律法规和相关规定的，列入物业服务企业黑名单。并定期向社会公布。

**第二十七条** 自治县人民政府应当对配套设施不齐全、环境较差的老旧小区进行更新改造整治，并向社会公布改造整治规划和年度计划。老旧小区的范围由自治县人民政府确定并公布。

具备条件的老旧小区，经业主大会同意，在满足城市规划前提下，可以建设经营性用房、车库、车位，经营收益弥补改造整治资金不足或者纳入住宅专项维修资金管理。

**第二十八条** 业主不得以放弃共有权利为由拒绝交纳物业管理服务费。物业产权转移时，业主应当结清物业管理服务费。对拒不交纳物业管理服务费的业主，由业主委员会或社区居民委员会督促其交纳，必要时，物业服务企业可向人民法院提起诉讼。

物业管理服务费应当包括物业服务人员费用、共用设施设备正常使用和日常运行及维护、绿化养护、清洁卫生、秩序维护、物业共用设施设备保险和办公费用等。

**第二十九条** 物业服务企业违反本条例第十条的，物业服务企业应返还所收费用。

**第三十条** 物业服务企业违反本条例第十六条规定，有下列行为之一的，由物业行政主管部门或者其他依法行使监督管理权的部门按照以下规定予以处罚，给他人造成损失的，应当予以赔偿：

（一）违反本条例第十六条第一项规定的，责令限期改正，处以委托合同价款 30%的罚款，委托所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用，给业主造成损失的，依法承担赔偿责任；

（二）违反本条例第十六条第二项、第三项规定的，责令限期改正，逾期不改正的，予以通报；

（三）违反本条例第十六条第四项、第五项规定的，责令限期改正，逾期不改正的，处以 5 万元罚款，有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用；

（四）违反本条例第十六条第六项规定的，责令恢复原状，没收经营所得，并处以 5 万元的罚款，有收益的，所得收益用于

物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用；

（五）违反本条例第十六条第七项规定的，责令限期改正，逾期不改正的，处以 5 万元罚款。

**第三十一条** 违反本条例第十七条规定的，由物业行政主管部门或者其他依法行使监督管理权的部门按照下列规定予以处罚：

（一）违反第一款第一项规定，装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构的，责令限期改正、恢复原状，处以 5 万元的罚款。给他人造成损失的，责任人应当依法予以赔偿；

（二）违反第一款第二项规定，侵占、损坏物业共用部位、共用设施设备的，责令限期改正、恢复原状，赔偿损失，并对个人处以 5000 元的罚款；对单位处以 10 万元的罚款；

（三）违反第一款第四项规定，擅自改变建筑物及其附属设施用途，由业主委员会根据管理规约约定进行协调、处理；协调不成的，责令限期改正、恢复原状；情节严重的，处以 5000 元的罚款；

（四）违反第一款第三项、第五项至十五项规定的，依照相关法律、法规实施行政处罚。

**第三十二条** 违反本条例第二十三条规定，占用、挖掘道路、场地、绿地或其他共有部分，损害公共利益，由物业行政主管部门

门或者其他依法行使监督管理权的部门责令限期改正，恢复原状，拒不改正的，对个人处以 3000 元的罚款；对单位处以 5 万元的罚款。

**第三十三条** 物业行政主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府以及其他有关行政主管部门及其工作人员有下列情形之一，由其主管机关或者监察机关对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分：

（一）未按照规定履行监督管理职责，造成严重社会不良影响的；

（二）未按照规定及时组织成立首次业主大会会议筹备组、召开首次业主大会会议，造成不良后果的；

（三）未按照规定在物业管理区域内显著位置公布联系方式或者物业服务活动中的投诉，不及时受理、依法处理的；

（四）发现违法行为或者接到举报后不及时查处的；

（五）截留、挪用、侵占或者未按时审核拨付住宅专项维修资金的；

（六）其他玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的行为。

**第三十四条** 本条例自 2021 年 11 月 1 日起施行。2018 年 12 月 5 日清原满族自治县第七届人民代表大会第二次会议通过的《清原满族自治县物业管理条例》同时废止。