

眉山市物业管理条例

(2019年12月30日眉山市第四届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过

2020年11月26日四川省第十三届人民代表大会常务委员会第二十三次会议批准

根据2024年4月30日眉山市第五届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过

2024年5月29日四川省第十四届人民代表大会常务委员会第十二次会议批准的《关于修改〈眉山市物业管理条例〉的决定》修正)

目 录

第一章	总 则
第二章	业主、业主大会和业主委员会
第一节	业主
第二节	业主大会
第三节	业主委员会
第三章	前期物业管理
第四章	物业服务
第五章	物业的使用与维护
第六章	老旧住宅小区管理维护
第七章	监督管理
第八章	法律责任
第九章	附 则

第一章 总 则

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,营造和谐、安全、文明的生活和工作环境,根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》和《四川省物业管理条例》等法律、法规,结合眉山市实际,制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内的物业管理及相关监督管理活动。

本条例所称物业管理,是指业主通过委托物业服务人按照合同约定或者业主通过自行管理等方式,对建筑区划内的建筑物及其附属设施养护和管理,维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第三条 物业管理应当坚持党建引领、政府监管、业主自治、诚实信用、服务规范、行业自律的原则。

第四条 市、区县人民政府应当将物业管理工作纳入本地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机制,鼓励采用新技术、新方法提高物业服务和管理水平,推进“智慧平安小区”建设,完善社会化和市场化相结合的物业管理机制,促进物业管理融入城市基层治理。

街道办事处(乡、镇人民政府)负责辖区内物业管理活动的指导、组织、协调和监督,指导、督促业主大会和业主委员会及物业服务人依法履行职责;依法调处物业管理矛盾纠纷,协助政府主管部门开展物业管理相关工作。

居民(村民)委员会依法协助街道办事处(乡、镇人民政府)做好辖区内物业管理相关工作。

第五条 市、区县人民政府住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

市、区县人民政府发展改革、经济和信息化、教育体育、公安、民政、司法行政、财政、自然资源、生态环境、卫生健康、应急管理、市场监管等有关部门按照各自职责,依法实施对物业管理活动的服务和监督工作。

第六条 充分发挥中国共产党基层组织作用,建立由街道办事处(乡、镇人民政府)召集,政府相关职能部门、居民(村民)委员会、物业服务行业协会、业主委员会、业主、物业服务人、建设单位、专业经营单位等各方代表参与的物业管理工作联席会议制度,协调处理物业管理和社区工作之间的相关问题,化解物业服务矛盾纠纷,形成社区治理合力。

第七条 市人民政府住房和城乡建设主管部门应当依法指导物业服务行业协会有序开展相关工作,监督物业服务行业协会加强自我管理,制定实施服务规范,培训从业人员,规范行业行为,促进依法诚信经营,推动行业健康发展。

鼓励物业服务企业加入本市物业服务行业协会。

第二章 业主、业主大会和业主委员会

第一节 业 主

第八条 本条例所称业主包括:
(一)依法登记取得房屋所有权的;
(二)因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书取得房屋所有权的;
(三)因继承或者受赠取得房屋所有权的;
(四)因合法建造等事实行为取得房屋所有权的。

基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为,已经合法占有房屋,但尚未依法办理所有权登记的,在物业管理活动中享有业主权利,承担业主义务。

第九条 物业的承租人、借用人或者实际使用物业的其他人是物业的使用人。物业使用人在物业管理活动中的权利义务及费用承担、支付方式由业主和物业使用人约定,但不得违反法律、法规和管理规约的有关规定。

第十条 业主在物业管理活动中享有以下权利:
(一)按照物业服务合同的约定接受物业服务人提供的服务,并监督合同履行;
(二)依法申请成立业主大会,选举业主委员会委员、候补委员,并依法享有被选举权;
(三)对业主大会筹备组成员、换届小组成员人选提出意见;
(四)参加业主大会会议并行使投票权,或者申请列席业主委员会会议,并提出工作建议;
(五)提出制定和修改管理规约、业主大会会议规则的建议;
(六)监督业主委员会工作,申请罢免业主委员会委员、候补委员;

(七)对物业使用、维护、改造等方案进行监督;

(八)要求业主委员会公开依法属于全体业主共有的车位、会所、架空层、广告位等租赁经营及其他公共收益的收支情况;

(九)反映、举报、劝阻、制止物业服务区域内的违法建设、侵占绿地等行为;

(十)法律、法规规定以及管理规约约定的其他权利。

第十一条 业主在物业管理活动中履行以下义务:

(一)遵守管理规约、业主大会会议规则;

(二)按照合同约定支付物业服务费和其他应当由业主共同分摊的费用;

(三)执行业主大会和业主委员会依法作出的决定;

(四)因转让、出租、出借物业专有部分或者设立居住权导致物业使用人变更的,书面告知物业服务人;

(五)业主专有部分损坏有可能危害公共安全、公共利益或者其他业主合法权益的,及时修缮、维护或者采取防范措施;

(六)对相邻业主专有部分维修维护提供必要配合;

(七)共同维护物业服务区域内的环境卫生及公共秩序;

(八)在房屋外墙安装空调外机、雨棚、晾衣杆等延伸物件或者附加结构的,应当符合法律、法规及管理规约的规定,并提前告知业主委员会及物业服务人,不得破坏房屋建筑结构,危及公共安全,影响整体风貌;

(九)配合物业服务人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施;

(十)法律、法规规定以及管理规约约定的其他义务。

业主不得以放弃权利为由不履行其法定义务。

第二节 业主大会

第十二条 业主大会由物业服务区域内全体业主组成,同一物业服务区域只能成立一个业主大会。

只有一个业主的,或者业主人数较少且经全体业主一致同意,决定不成立业主大会的,由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

业主大会依法作出的决定对全体业主具有法律约束力。

第十三条 物业服务区域内业主人数较多的,可以以栋、单元、楼层为单位共同推选楼栋长,楼栋长经书面委托可以代表本片区业主参加业主大会会议。

楼栋长参加业主大会会议前,应当事先书面征求其所代表的业主意见,并将经业主本人签字的书面意见在业主大会上如实反映。

楼栋长的推选及表决办法应当在业主大会会议规则中约定。

第十四条 业主在业主大会上的投票权,实行一人一票,业主人数按建筑物专有部分数量计算,一个专有部分按一人计算。建设单位尚未出售和虽已出售但未交付的,或者同一买受人拥有一个以上专有部分的,按一人计算。

专有部分面积按照不动产登记记载的面积计算;尚未进行登记的,按照测绘机构的实际测量面积计算;尚未进行实际测量的,按照物业买卖合同记载的面积计算。

第十五条 建设单位应当将首次业主大会会议筹备经费缴存至街道办事处(乡、镇人民政府)指定账户,筹备经费应当专款专用。市人民政府住房和城乡建设主管部门负责制定筹备经费具体缴存管理办法。

筹备组应当在居民(村民)委员会指导下制定筹备经费开支预算方案报街道办事处(乡、镇人民政府),并在首次业主大会会议上向全体业主公布筹备经费的使用情况。

第十六条 符合设立业主大会条件的,建设单位应当在条件具备之日起三十日内向物业服务区域所在地街道办事处(乡、镇人民政府)书面申请设立业主大会,并同时移交业主名册、业主专有部分面积、建筑物总面积等相关资料。

建设单位未及时向书面申请设立业主大会的,同一物业服务区域内二十名以上业主可以联名向物业服务区域所在地街道办事处(乡、镇人民政府)提出设立业主大会的书面申请,并提供业主身份证明材料。

第十七条 街道办事处(乡、镇人民政府)应当自收到设立业主大会书面申请之日起三十日内,组织业主成立业主大会筹备组。

筹备组应当将成员名单以书面形式在物业服务区域内予以公示,公示时间不少于七日。业主对成员名单有异议的,由街道办事处(乡、镇人民政府)、居民(村民)委员会协调解决。

筹备组人数应当为单数,组长由街道办事处(乡、镇人民政府)代表担任。居民(村民)委员会应当在筹备组开展筹备工作前,组织筹备组成员进行培训。

筹备组应当自公告成立之日起六个月内组织召开首次业主大会会议,逾期不能召开的,筹备组自行解散。

第十八条 筹备组负责以下筹备工作:
(一)确定首次业主大会会议召开的时

地点、内容和形式;

(二)拟订管理规约草案和业主大会议事规则草案;

(三)确认业主资格、投票权数和专有部分面积;

(四)起草楼栋长的推选及表决办法;

(五)拟定业主委员会选举办法草案、工作规则草案,提出候选人建议名单;

(六)确定首次业主大会会议表决规则;

(七)召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款内容应当在首次业主大会会议召开十五日前予以公示。业主对公示内容有异议的,筹备组应当如实记录并及时答复。

第十九条 业主大会履行下列职责:

(一)制定、修改管理规约和业主大会议事规则;

(二)选举、更换或者罢免业主委员会委员;

(三)确定物业管理方式,选聘、续聘和解聘物业服务人,或者决定自行管理;

(四)确定物业服务适用的等级标准以及物业服务收费标准;

(五)依法筹集、管理、使用和监督住宅专项维修资金;

(六)改建、重建建筑物及其附属设施;

(七)改变共有部分用途;

(八)决定共有部分及共用设施设备的使用方案和规程,管理、分配、使用其公共收益;

(九)决定业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理和使用,业主委员会委员补贴的来源、支付标准;

(十)改变或者撤销业主委员会做出的决定;

(十一)法律、法规规定应当由业主共同决定的其他事项。

第二十条 管理规约应当弘扬社会主义核心价值观,不得违反法律、法规或者损害社会公共利益,不得违背公序良俗。

管理规约应当对下列事项作出规定:

(一)建筑物及其附属设施设备的使用、维护、管理;

(二)共有部分及共用设施设备经营收益的使用、分配;

(三)业主和物业使用人在植物种植、动物饲养等环境卫生、秩序维护、安全管理方面的权利与义务;

(四)住宅专项维修资金应急使用的情形;

(五)违反管理规约应当承担的责任。

经业主大会会议表决通过的管理规约对全体业主及物业使用人均具有法律约束力。

第二十一条 业主大会会议表决可以采用集体讨论、书面征求意见、现场投票、电子邮件、传真、短信、微信、APP平台等方式,表决应当如实反映业主意愿,具有可追溯性。

区县市人民政府应当逐步建立业主信息决策平台,供业主大会会议、业主委员会和业主使用。

业主的表决情况及统计结果应当由业主委员会在物业服务区域显著位置公告,公告不少于七日。业主可以申请公布、查阅,并依法实施监督。

第三节 业主委员会

第二十二条 业主委员会由业主大会选举产生,由五至十五人单数组成,实行任期制,每届任期不超过五年,可以连选连任。委员具体人数、任期和选举结果的确认应当在业主大会会议规则中明确约定。

业主委员会应当自选举之日起七日内召开首次会议,推选业主委员会主任和副主任。

业主委员会可以设置候补委员,候补委员名额不得超过业主委员人数的百分之五十。业主委员会出现缺额时,应当按照候补委员得票数顺序依次递补,并将人员变动情况在物业服务区域显著位置公告十五日。候补委员的产生办法由业主大会会议决定或者在业主大会会议规则中规定。

第二十三条 业主委员会委员及候补委员候选人可以通过下列方式产生:

(一)业主推荐或者自荐;

(二)以栋、单元、楼层为单位推荐;

(三)居民(村民)委员会推荐。

筹备组应当核查参选人的资格,并确定业主委员会委员及候补委员候选人名单。候选人名单应当以书面形式在物业服务区域内公示,公示时间不少于七日。业主对候选人名单有异议的,由筹备组协调解决。

第二十四条 业主委员会应当在选举产生之日起三十日内持相关资料到物业服务区域所在地的街道办事处(乡、镇人民政府)备案,街道办事处(乡、镇人民政府)应当在收到备案材料后抄送区县市人民政府住房和城乡建设主管部门、公安派出所、居民(村民)委员会。

业主委员会备案的有关事项发生变更的,应当自变更之日起三十日内向街道办事处(乡、镇人民政府)报告变更登记事项,并在物业服务区域内显著位置公告十五日。

业主委员会持街道办事处(乡、镇人民政府)相关证明材料可以刻制印章、开立银行账户,并将印章式样和银行账号报送街道办事处(乡、镇人民政府)。

第二十五条 业主委员会履行下列职责:

(一)执行业主大会的决定、决议,维护全体业主的共同利益;

(二)召集业主大会会议,报告物业管理的实施情况、业主委员会工作和收支情况;

(三)根据业主大会决定代表业主与业主大会选聘或者续聘的物业服务人签订物业服

务合同,并监督履行;

(四)监督管理规约的实施;

(五)组织和监督住宅专项维修资金的使用;

(六)监督管理物业服务区域的公共收益及其使用;

(七)建立完善定期接待制度,听取业主和物业使用人的意见建议,接受处理相关咨询、投诉,并及时向业主反馈意见办理结果;

(八)协调处理物业管理活动中产生的纠纷;

(九)审核需要业主共同分摊的费用,督促业主支付物业服务费等相关费用;

(十)法律、法规和业主大会赋予的其他职责。

第二十六条 业主委员会会议应当有过半数委员出席,业主委员会委员不得委托他人出席会议。业主委员会会议作出的决定必须经全体委员半数以上同意,决定文书应当加盖业主委员会印章。候补委员可以列席会议、发表意见,但不具有表决权。

业主委员会在职权范围内依法作出的决定,对全体业主具有法律约束力。业主委员会应当自决定作出之日起三日内在物业服务区域内显著位置公告,公告时间不少于七日。

第二十七条 业主委员会应当向全体业主公布下列情况和资料,接受全体业主监督:

(一)管理规约、业主大会议事规则;

(二)业主大会和业主委员会的决定;

(三)经过选聘确定的物业服务人及物业服务合同;

(四)业主委员会委员的姓名、职务、联系方式、物业服务费支付情况等;

(五)业主委员会的履职情况;

(六)物业共有部分及共用设施设备的使用和收益情况;

(七)业主大会、业主委员会工作经费收支情况,业主委员会委员工作补贴等费用情况;

(八)住宅专项维修资金的筹集、使用情况;

(九)其他应当向业主公开的情况和资料。

前款第一项、第二项、第三项、第四项规定事项应当持续公告;第五项、第六项、第七项、第八项规定事项应当每半年公告一次。业主委员会未按规定公告、更新的,街道办事处(乡、镇人民政府)应当责令其限期公布。

第二十八条 业主委员会及其委员不得有下列行为:

阻挠、妨碍业主大会行使职权或者拒不执行业主大会的决定;

(一)阻挠、妨碍业主大会行使职权或者拒不执行业主大会的决定;

(二)篡改、转移、隐匿、毁弃或者拒绝、拖延提供物业管理有关文件、资料;

(三)违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权与物业服务人签订物业服务合同;

(四)违反规定使用业主委员会印章;

(五)擅自动用住宅专项维修资金,侵占、挪用业主公共收益及其他财产;

(六)擅自改变物业服务区域内物业服务用房,共有部分及共用设施设备用途;

(七)泄露业主个人信息,或者将业主信息用于与物业管理无关的活动;

(八)利用职务之便索取、收受或者变相收受物业服务人等利害关系人提供的利益或者报酬;

(九)打击、报复、诽谤、陷害投诉人、举报人;

(十)违反法律、法规规定和管理规约、业主大会议事规则约定的其他情形。

业主委员会委员有前款行为的,经街道办事处(乡、镇人民政府)或者业主委员会调查核实后暂停其职务,由业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权,终止委员资格,并在物业服务区域内显著位置公告。

第二十九条 业主委员会应当在任期届满九十日前向街道办事处(乡、镇人民政府)书面提交换届选举工作方案,组织召开业主大会会议,进行换届选举。业主委员会在规定时间内不组织换届选举的,街道办事处(乡、镇人民政府)应当责令其限期改正;逾期仍不组织的,应当在街道办事处(乡、镇人民政府)、居民(村民)委员会指导和协助下,成立换届选举筹备组选举产生新一届业主委员会。

换届选举期间,业主委员会不得就选聘、解聘物业服务人或者调整物业收费标准等重大事项作出决定。但发生危及房屋安全和个人、财产安全的紧急情况,需要立即使用住宅专项维修资金维修、改造的除外。

业主委员会应当自换届完成之日起十日内,将保管的档案资料、印章及其他属于全体业主共有的财物移交至新一届业主委员会。拒不移交的,新一届业主委员会可以请求街道办事处(乡、镇人民政府)责令移交。有侵占公共财物、隐匿会计账簿等违法行为的,由公安机关依法调查、处理。

第三章 前期物业管理

第三十条 市、区县人民政府住房和城乡建设主管部门应当根据建设单位或者业主委员会的申请,以建设用地规划许可证明确定的红线图范围为基础,综合考虑规划条件、土地使用权属范围、建筑物规模、共用设施设备、自然界线、社区建设等因素,自受理申请之日起二十日内依法划定辖区内的物业服务区域,并于划定后七日内书面告知街道办事处(乡、镇人民政府)。

分期开发建设或者两个以上建设单位开发建设的物业,其配套设施设备是共用的,应当划分为一个物业服务区域;物业服务区域已经分割成多个自然街区,且其配套设施设备能

够分割、独立使用的,可以向主管部门申请划分为不同的物业服务区域,但影响消防安全的除外。

第三十一条 建设单位在销售物业时,应当向书面说明和图纸形式在现场显著位置向买受人明示下列内容:

(一)物业服务区域的范围;

(二)前期物业服务合同及物业管理方案;

(三)临时管理规约;

(四)物业服务用房、业主委员会议事活动用房的位置及面积;

(五)物业共有部分及共用设施设备名称、位置及面积;

(六)规划用于停放机动车、非机动车的车位、车库位置、数量及权属;

(七)规划公共绿地的位置和面积;

(八)生活垃圾收集站点、公厕等其他需要明示的场所和设施设备。

第三十二条 新建物业应当按照规划配建物业服务用房,业主委员会议事活动用房,建设单位在办理建设工程竣工验收备案前应当对物业服务用房、业主委员会议事活动用房进行装修,装修应当符合设计标准,满足基本办公功能,具体标准由市人民政府住房和城乡建设主管部门制定。

物业服务用房、业主委员会议事活动用房属于全体业主共有,建设单位、物业服务人、业主委员会不得擅自改变用途,不得分割、转让、抵押或者违规出租。

第三十三条 市人民政府住房和城乡建设主管部门应当按照公平公正、开放透明的原则建立全市统一的物业服务招投标平台,无偿为建设单位或者业主选聘物业服务人提供服务,并完善物业服务招标评标专家库,制定具体管理办法。

建设单位应当通过物业服务招投标平台选聘物业服务人。招标文件中应当明确物业服务等级标准。

一个物业服务区域建筑面积低于三万平方米或者投标人少于三个的,经物业所在地市、区县人民政府住房和城乡建设主管部门批准,可以采取协议方式选聘物业服务人。

第三十四条 建设单位与物业买受人签订的买卖合同附件应当包括前期物业服务合同和临时管理规约。

建设单位应当依据相关法律、法规和项目实际拟定前期物业服务合同,制定临时管理规约。建设单位应当将前期物业服务合同和临时管理规约向物业买受人明示。物业买受人应当对遵守临时管理规约书面承诺。

第三十五条 普通住宅前期物业服务和保障性住房物业服务收费标准实行政府指导价,根据物业服务等级标准确定价格标准。

区县市人民政府住房和城乡建设主管部门会同住房和城乡建设主管部门,制定所辖区域普通住宅前期物业服务和保障性住房物业服务收费标准。

区县市人民政府住房和城乡建设主管部门应当每三年进行政府指导价评估,并会同住房和城乡建设主管部门根据评估结果适时调整。

建设单位在出售物业时未经物业服务人授权,不得向物业买受人公开承诺减免相关物业服务费。

第三十六条 建设单位应当在物业交付使用十五日前组织物业服务人,对物业共有部位、共用设施设备及项目相关工程建设竣工验收技术资料开展承接查验。承接前期物业服务项目时,应当按照国家相关法规和前期物业服务合同的约定,由双方共同签订承接查验协议,制作承接查验记录,并逐项登记。物业承接查验应当邀请买受人代表、居民(村民)委员会、街道办事处(乡、镇人民政府)、区县市人民政府住房和城乡建设主管部门参加,可以聘请相关专业机构协助进行。

物业服务人应当自物业交接之日起三十日内,将前期物业服务合同、建设单位移交的资料、物业承接查验记录、承接查验协议及其他相关资料向市、区县市人民政府住房和城乡建设主管部门备案,并在物业服务区域显著位置公示。市、区县市人民政府住房和城乡建设主管部门应当自备案后七日内将备案材料抄送街道办事处(乡、镇人民政府)存档。

前期物业服务合同终止时,物业服务人应当将承接查验资料移交业主委员会。

第三十七条 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。

物业服务人不得擅自承接未经查验或者查验不合格的物业。

第四章 物业服务

第三十八条 鼓励业主大会通过物业服务招投标平台选聘物业服务人。业主委员会应当在业主大会选聘物业服务人前向街道办事处(乡、镇人民政府)报告选聘方案。

一个物业服务区域由一个物业服务人提供物业服务的,业主大会、业主委员会不得拆解、分割物业服务区域分别招投标。

物业服务合同应当明确物业服务标准,合同期限不得超过本届业主委员会任期。

第三十九条 物业服务人应当按照物业服务合同的约定,提供相应的服务。

物业服务内容应当包括下列事项:

(一)物业共有部分及共用设施设备的使用、管理和维护;

(二)共有部分绿化养护,生活垃圾分类、清运等环境卫生管理;

(下转04版)