

济宁市物业管理条例(草案修改稿)

(征求意见稿)

目 录

第一章 总 则
第二章 物业服务区域和前期物业管理
第一节 物业服务区域
第二节 前期物业管理
第三章 业主和业主组织
第一节 业主及业主大会
第二节 业主委员会
第三节 临时物业管理委员会
第四章 物业服务
第五章 物业的使用和维护
第六章 监督管理
第七章 法律责任
第八章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动,维护业主、物业服务人等相关主体的合法权益,营造良好的生活和工作环境,促进和谐宜居社区建设,构建共建共治共享的社会治理格局,根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和《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 本市行政区域内的物业管理及其相关监督管理活动,适用本条例。

本条例所称物业管理,是指通过选聘物业服务人或者自行管理的方式,对物业服务区域内的建(构)筑物及其配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护环境卫生和相关秩序的活动。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第三条 物业管理活动应当坚持党建引领、业主自治、专业服务、多方参与、政府监管、权责一致、公开透明的原则。

第四条 市、县(市、区)人民政府应当将物业管理工作纳入基层社会治理体系,建立健全物业管理综合协调机制和目标责任制,落实执法责任清单制度。

市、县(市、区)人民政府应当将物业服务业纳入现代服务业发展规划,完善扶持、激励政策和措施,建立与之相适应的资金投入与保障机制;推动物业服务行业专业化、产业化、规范化、市场化、智能化。

第五条 市人民政府住房城乡建设主管部门或者县(市、区)人民政府确定的物业管理主管部门(以下统称物业管理主管部门)负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

发展改革、公安、民政、司法行政、财政、自然资源和规划、城乡建设、生态环境、城市管理、城乡水务、卫生健康、应急、审计、行政审批、市场监督管理、消防救援等部门、单位按照各自职责,做好物业管理相关工作。

街道办事处、乡镇人民政府按照规定职责负责辖区内物业管理活动的指导、协助和有关监督管理工作。

社区居民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导、支持和帮助下,协助开展物业管理相关工作。

第六条 物业行业协会应当加强行业自律,依法制定和组织实施自律性规范,提高从业人员整体素质和技能水平,调解行业纠纷,维护会员合法权益,推动行业健康有序发展。鼓励物业服务人加入物业行业协会。

第二章 物业服务区域和前期物业管理

第一节 物业服务区域

第七条 物业服务区域的划分,应当以建设用地规划许可证确定的红线图范围为基础,综合考虑建(构)筑物规模、共用设施设备配置、社区建设等因素,遵循相对集中、便于管理的原则。

分期开发建设或者两个以上建设单位开发的物业,其配套设施设备是共用的,应当划定为一个物业服务区域;配套设施设备能够分割并独立使用,或者被道路、河道等分割为两个以上自然区域且能明确共用设施设备管理、维护责任的,可以划分为不同的物业服务区域。

红线图范围内的城镇公共道路、公共绿地、河道等公共区域不得划入物业服务区域。

第八条 建设单位办理商品房预售许可证或者商品房现售备案前,应当依法向建设项目所在地的县(市、区)物业管理主管部门申请划分物业服务区域。

物业管理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。

已划定的物业服务区域确需调整的,物业服务区域内业主依法表决同意后,由县(市、区)物业管理主管部门按照本条例的规定重新划分登记。

已投入使用但尚未划分物业服务区域的,由物业所在地的县(市、区)物业管理主管部门会同街道办事处、乡镇人民政府征求业主意见后,划定物业服务区域并公告。

非商品房的物业服务区域划分,参照商品房的物业服务区域划分程序进行。

第九条 建设单位编制建设项目设计方案时,应当遵循一个物业服务区域配套建设独立使用的共用设施设备和物业服务用房的原则。

规划行政管理部门在核发建设工程规划许可证时,应当审核配套建设的物业服务用房是否符合建设项目配套建设指标的要求,不符合配套建设指标要求的,不予核发建设工程规划许可证。

规划行政管理部门在办理规划条件核实时,应当审核配套建设的物业服务用房是否符合规划条件和规划报建的要求;不符合规划条件和规划报建要求的,不予通过规划条件核实。

第十条 新开发建设项目,建设单位应当按照规划要求配置物业服务用房,满足物业服务办公、安保、保洁、维修、仓储以及档案管理需求。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五配置,最少不低于一百平方米;
- (二)独立且相对集中,具备水、电、暖、通风、采光等正常使用功能,预留通信、网络、安保预警等端口,方便服务业主;
- (三)建设项目分期开发建设的,物业服务用房原则上应当一次性建好。按项目设计方案确需分期建设的,先按不少于千分之三配置,后期按标准补齐。

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。

住宅小区内综合执法、治安管理等政务管理用房的建筑

《济宁市物业管理条例(草案修改稿)》(征求意见稿) 公开征求意见和建议

《济宁市物业管理条例(草案)》已经济宁市十八届人大常委会第十一次会议第一次审议。市人大常委会法工委组织立法工作专班对《济宁市物业管理条例(草案)》进行了修改完善,形成了《济宁市物业管理条例(草案修改稿)》(征求意见稿)。现将《济宁市物业管理条例(草案修改稿)》(征求意见稿)全文公布,公开征求社会各界的意见和建议。

社会各界人士可以直接将意见和建议发送至

jnrdfgw@163.com,也可以寄送至济宁市人大常委会法制工作委员会(邮编:272000),并在信封上注明《济宁市物业管理条例(草案修改稿)》(征求意见稿)征求意见。

公开征求意见截止日期为2023年10月21日。

联系电话: 0537-2967695
0537-2348768

济宁市人大常委会法制工作委员会
2023年9月21日

知的物业服务终止之日起,前期物业服务合同终止。

第三章 业主和业主组织

第一节 业主及业主大会

第十九条 房屋所有权人为业主。

尚未依法办理所有权登记,但因买卖、赠与、遗赠、继承、合法建造、人民法院及仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等旨在转移所有权的法律行为,已经合法占有该房屋的单位或者个人,在物业管理活动中享有法律、法规规定的业主权利,并承担相应的义务。

业主依法享有权利并履行义务,且不得以放弃权利为由不履行义务。

第二十条 业主在物业管理活动中,享有下列权利:

- (一)自行管理物业;
- (二)接受物业服务人按照物业服务合同约定提供的服务;
- (三)提议召开业主大会会议,并就物业管理的有关事项提出建议;
- (四)提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议;
- (五)参加业主大会会议,行使投票权;
- (六)选举业主委员会成员,并享有被选举权;
- (七)监督业主委员会、临时物业管理委员会的工作;
- (八)监督物业服务人履行物业服务合同;
- (九)对物业共用部位、共用设施设备、相关场地的使用和收益情况享有知情权、监督权;

(十)监督住宅专项维修资金的管理和使用;

(十一)法律、法规规定的其他权利。

第二十一条 业主在物业管理活动中,履行下列义务:

- (一)遵守管理规约、业主大会议事规则;
- (二)遵守物业服务区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度;
- (三)执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定;
- (四)按照国家有关规定交纳专项维修资金;
- (五)按时交纳物业服务费用;
- (六)法律、法规规定的其他义务。

第二十二条 物业使用人在物业管理活动中的权利义务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。

第二十三条 一个物业服务区域成立一个业主大会,全体业主为业主大会成员。

设立业主大会、召开业主大会会议时,街道办事处、乡镇人民政府和社区居民委员会应当给予指导、协助。

街道办事处、乡镇人民政府应当鼓励、支持、指导、协助老旧小区成立业主大会。

第二十四条 业主大会会议分为定期会议和临时会议,按照业主大会议事规则的规定召开,由业主委员会负责召集。定期会议每年至少召开一次。

有下列情形之一的,业主委员会应当召集业主大会临时会议:

- (一)有百分之二十以上业主提议的;
- (二)发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的;
- (三)业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情形。

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。

第二十五条 下列事项由业主共同作出决定:

- (一)已划定的物业服务区域确需调整的;
- (二)制定和修改业主大会议事规则、管理规约;
- (三)选举或者更换业主委员会成员;
- (四)选聘和解聘物业服务人,确定或者调整物业服务事项、服务标准和服务价格;
- (五)实施自行管理;
- (六)使用建(构)筑物及其附属设施的维修资金;
- (七)筹集建(构)筑物及其附属设施的维修资金;
- (八)改建、重建建(构)筑物及附属设施;
- (九)改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;
- (十)共有部分经营收益的使用和分配;
- (十一)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项,应当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。决定前款第七项至第九项规定的事项,应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项,应当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。

第二十六条 业主大会对业主投票权的计算有约定的,从其约定。未作约定的,按照下列规定确定:

- (一)业主人数,按照专有部分的数量计算,一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分,以及同一买受人拥有一个以上专有部分的,按一人计算;
- (二)专有部分面积,按照不动产登记簿记载的面积计算;尚未进行物权登记的,暂按测绘机构的实测面积计算;尚未进行实测的,暂按房屋买卖合同记载的面积计算。

业主总人数、建(构)筑物总面积,按照前款的统计总和计算。

第二十七条 物业服务区域内业主人数较多的,可以以幢、单元、楼层为单位,推选业主代表参加业主大会会议。

业主代表参加业主大会会议前,应当事先就会议内容书面征求所代表的所有业主的意见、建议。凡需业主投票表决的,表决票应当经业主本人签名。业主代表应当将其所代表的所有业主的意见、建议和表决票如实向业主大会提交。

第二十八条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式,也可以采用书面征求意见或者互联网征求意见的形式。鼓励和引导业主采用互联网形式召开业主大会会议,使用电子投票系统。

市物业管理主管部门应当建立完善全市统一的业主决策电子投票系统,电子投票系统的建设和维护经费列入财政预算。

业主委员会应当于会议召开十五日前,将会议议题、会议召开的时间、地点、表决方式等内容在物业服务区域内显著位置向全体业主公示,同时书面告知社区居民委员会。经百分之二十以上业主联名提议的,所提事项应当一并列入会议议题。

公示期间,业主认为公示内容有违反法律、法规的,应当以书面形式实名向业主委员会提出,经审核,确实存在违法内容的,业主委员会应当立即改正。

业主大会会议不得就已公示议题以外的事项进行表决。街道办事处、乡镇人民政府和社区居民委员会应当派员参加业主大会会议,并做好指导和监督工作。

第二十九条 符合下列条件之一的,应当召开首次业主大会会议:

- (一)已交付的业主专有部分面积的比例达到百分之五十以上;
- (二)已交付的业主人数的比例达到百分之五十以上;
- (三)向首位业主交付满两年且已交付的业主人数的比例达到百分之二十五以上。

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在三十日内书面告知街道办事处或者乡镇人民政府,并在物业服务区域内显著位置公告。建设单位应当同时报送筹备首次业主大会会议所需的下列资料:

- (一)物业服务区域划分资料;
- (二)物业服务区域内建筑物面积清册;
- (三)业主名册及联系方式;
- (四)建筑规划总平面图;
- (五)共用设施设备的交接资料;
- (六)物业服务用房配置确认资料;
- (七)其他有关的文件资料。

街道办事处或者乡镇人民政府应当自收到前款资料之日起六十日内,报告县(市、区)物业管理主管部门,并组织成立业主大会筹备组。物业管理主管部门应当予以指导、培训和协助。

符合首次业主大会会议召开条件,建设单位未履行告知义务或者无法确定建设单位的,经物业服务区域内五名以上业主联名,可以向街道办事处、乡镇人民政府提出成立业主大会的申请,街道办事处、乡镇人民政府应当在三十日内予以核实,经审查属实的,应当在六十日内组织成立业主大会筹备组。

符合首次业主大会会议召开条件,街道办事处、乡镇人民政府未依法组建筹备组的,物业服务区域内五人以上业主有权联名提出成立业主大会的申请,街道办事处、乡镇人民政府应当予以核实。对符合条件的,街道办事处、乡镇人民政府应当要求建设单位或者前期物业服务人限期提交本条第二款规定的书面报告,并在六十日内成立筹备组。街道办事处、乡镇人民政府也可以根据实际情况不经业主申请组建业主大会筹备组。

第三十条 首次业主大会会议的筹备经费由开发建设单位承担。开发建设单位已注销的,筹备经费由街道办事处、乡镇人民政府统筹保障。老旧小区的首次业主大会会议筹备经费由街道办事处、乡镇人民政府承担。

第三十一条 业主大会筹备组由七人以上单数组成,组长由街道办事处、乡镇人民政府派员担任,负责召集和主持筹备组工作,其他成员由业主、社区居民委员会、建设单位、前期物业服务人代表组成,其中业主所占比例不得低于总人数的二分之一。建设单位、前期物业服务人未参加筹备组,不影响筹备组成立。

筹备组中的业主代表应当由符合本条例第三十七条规定的业主担任。由街道办事处、乡镇人民政府在自主报名的基础上予以确定并公示。

符合条件的业主报名人数未达到要求人数,则延长十五个工作日继续征集业主报名参加。期满仍未达到要求人数的,街道办事处、乡镇人民政府终止本次筹备工作,同时在物业服务区域内显著位置公告并说明理由。自公告之日起三十日内,经人数占比百分之五以上的业主联名提出申请,街道办事处、乡镇人民政府应当重新组建筹备组。

筹备组应当自成立之日起十日内,在物业服务区域内显著位置公告组员名单和工作职责,公告期不得少于七日。

第三十二条 业主大会筹备组应当完成下列筹备工作:

- (一)核实物业服务区域范围;
- (二)确认业主身份、确定业主在首次业主大会会议上的投票权数;
- (三)草拟管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则;
- (四)提出首届业主委员会成员候选人条件、名单和选举办法;
- (五)征集吸纳业主对首次业主大会会议议题的意见;
- (六)确定首次业主大会会议的召开时间、地点、方式和议题;
- (七)首次业主大会会议的其他准备工作。

对前款规定的内容,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。业主对业主身份和投票权数等提出异议的,筹备组应当予以复核并告知异议人复核结果。

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。

第三十三条 首次业主大会会议应当通过管理规约、业主大会议事规则,选举产生业主委员会。业主委员会产生之日起,筹备组自行解散。

规定期限内未召开首次业主大会会议的,筹备组自行解散。自筹备组解散之日起三十日内,按照本条例第三十一条的规定重新组建筹备组。

第二节 业主委员会

第三十四条 业主委员会是业主大会的执行机构,依照国家有关法律、法规和业主大会的授权开展活动。

业主委员会执行业主大会的决定事项,履行下列职责:

- (一)召集业主大会会议,报告物业管理的实施情况;
 - (二)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;
 - (三)每半年至少公开征集一次业主、物业使用人的意见和建议;
 - (四)定期向业主通报工作情况,每半年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;
 - (五)协调解决因物业适用、维护和管理产生的纠纷;
- (下转3版)