乌鲁木齐市物业管理条例

（乌鲁木齐市第十二届人民代表大会常务委员会第四十六次会议通过　2003年3月28日新疆维吾尔自治区第十届人民代表大会常务委员会第二次会议批准）

第一章　总则第二章　业主、业主大会和业主委员会第三章　前期物业管理第四章　物业管理服务第五章　物业的使用与维护第六章　物业管理服务费用及专用房屋第七章　物业维修基金第八章　法律责任第九章　附则 第一章　总则　　第一条　为规范乌鲁木齐市物业管理行为，维护业主、使用人和物业管理企业的合法权益，创造良好的生活、工作环境，根据国家有关法律、法规，结合本市，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活动。　　第三条　本条例所称物业，是指各类房屋及其附属的设施、设备和相关的场地。　　物业管理，是指物业管理企业依据物业管理合同，对各类房屋及其相关的设施、设备和场地进行修缮、维护、管理及维护相关区域内环境卫生和公共秩序，为业主提供服务的活动。　　业主，是指房屋的所有权人。　　使用人，是指房屋的承租人和实际使用房屋的其他人。　　物业管理企业，是指依法设立的从事物业管理服务的具有独立法人资格的企业。　　第四条　物业管理实行业主自治管理与企业专业管理相结合的管理原则。　　拥有相对独立的共用设施设备的物业，应当划归于一个物业管理区域。　　物业管理区域由市物业行政管理部门划定。　　一个物业管理区域应当成立一个业主委员会，并应当委托一家物业管理企业进行物业管理。　　第五条　提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择专业化的物业管理企业。　　第六条　市人民政府房产行政管理部门是本市物业管理的行政主管部门。其所属的物业管理机构具体负责实施本条例。　　发展计划、建设、国土资源、规划、市政市容、工商、公安、民政、园林等部门及乡（镇）人民政府、街道办事处应在各自职责范围内，协助物业行政管理部门做好物业管理工作。第二章　业主、业主大会和业主委员会　　第七条　业主在物业管理活动中享有下列权利：　　（一）参加业主大会或业主代表大会，享有表决权、选举权和被选举权；　　（二）监督业主委员会的工作；监督物业管理企业履行物业管理服务合同；　　（三）监督物业共用部位、共用设施设备维修基金（以下简称维修基金）的管理、使用；　　（四）法律、法规规定的其他权利。　　第八条　业主在物业管理活动中应当履行下列义务：　　（一）遵守物业管理法律、法规、业主公约和业主大会章程，执行业主大会或业主代表大会的决定和业主大会或业主代表大会授权业主委员会作出的有关决定；　　（二）遵守物业管理区域内的共用部位和共用设施的使用、公共秩序和公共环境的维护等方面的规章制度；　　（三）按照国家有关规定缴纳维修基金，按时缴纳物业管理服务费用；　　（四）对业主委员会根据业主大会或业主代表大会决定签订的合同承担责任。　　（五）法律、法规规定的其他义务。　　第九条　物业管理区域内的全体业主组成业主大会；业主人数超过200名的，可按比例推选业主代表，组成业主代表大会。业主大会或业主代表大会是代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益的自治组织。　　业主代表的任期一般不超过三年，可以连选连任。　　业主的投票权，住宅物业一套一票；非住宅物业按每100平方米建筑面积为一票，不足100平方米的以每一房屋产权证为一票。　　第十条　物业管理区域内，有两个以上业主且交付物业买受人的物业建筑面积达到50％以上的，应在物业行政管理部门、乡（镇）人民政府和街道办事处指导下，物业建设单位组织业主召开第一次业主大会或业主代表大会，选举产生业主委员会。　　第一次业主大会或业主代表大会召开费用由物业建设单位承担。　　第十一条　业主大会或业主代表大会会议每年至少应召开一次；业主大会或业主代表大会会议须有持投票权数过半数以上的业主或业主代表参加方可召开。　　业主大会或业主代表大会会议作出的有关修改业主大会章程、选聘或者解聘物业管理企业、维修基金续筹使用方案等决议须经与会所持投票权数2／3以上的业主或业主代表大会代表通过。　　业主大会或业主代表大会作出的决定，应当及时公布。　　第十二条　业主大会或业主代表大会会议的内容需提前15日通知业主或业主代表。　　业主可以书面形式委托代理人参加业主大会会议，业主代表不得委托他人参加业主代表大会会议。　　业主大会或业主代表大会会议决定与物业使用人有关的事项时，使用人应当列席。　　第十三条　业主大会或业主代表大会履行下列职责：　　（一）选举、罢免业主委员会成员；　　（二）审议、修订业主公约和业主大会或业主代表大会章程；　　（三）监督业主委员会工作；听取、审议物业管理工作报告；　　（四）选聘或解聘物业管理企业；　　（五）审议维修基金续筹、使用方案，并监督实施，决定物业管理的其他重大事项；　　（六）制定、审议和修改所在物业管理区域的物业维护、使用等方面的规章制度；　　（七）法律、法规或者业主大会章程规定的其他有关物业管理的职责。　　第十四条　业主委员会是业主大会或业主代表大会的执行机构。　　业主委员会成员由业主大会或业主代表大会在业主中选举产生。　　业主委员会根据物业管理区域规模由5－15人的单数组成。业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。业主委员会每届任期三年，其成员可连选连任。　　业主委员会成员应由热心公益事业、责任心强、办事公道、具有一定组织能力和必要工作时间的业主担任。　　第十五条　业主委员会应自选举产生之日起30日内将业主委员会委员名单及其业主身份证明和有效选举的书面材料向市物业行政管理部门备案。　　第十六条　业主委员会履行下列职责：　　（一）召集业主大会或业主代表大会会议，报告物业管理的实施情况；　　（二）与业主大会或业主代表大会选聘的物业管理企业签订、变更或解除物业管理服务合同；　　（三）听取业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业管理企业履行物业管理服务合同；　　（四）监督业主遵守业主公约；　　（五）业主大会或业主代表大会赋予的其他职责。　　第十七条　业主公约应当对有关物业的使用、维护、管理及业主的公共利益等事项依法作出约定。　　业主大会章程应当就业主大会或业主代表大会的议事方式、表决程序、业主投票权确定办法、业主委员会的组成等事项依法作出规定。　　第十八条　业主大会或业主代表大会及业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决议、决定，不得从事与物业管理无关的活动。　　第十九条　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，但不得违反本条例和业主公约的有关规定。　　第二十条　业主大会或业主代表大会的决议和制定的业主公约，对物业管理区域内的全体业主具有约束力。　　业主大会或业主代表大会的决议和制定的业主公约不得与法律、法规、规章相抵触。　　第二十一条　业主委员会应当配合公安、计划生育部门，与居民委员会相互协作，共同做好维护物业管理区域内的社会治安、计划生育等相关工作。　　在物业管理区域内，居民委员会依法履行自治管理职责时，业主应当接受相关居民委员会管理。第三章　前期物业管理　　第二十二条　本条例所称前期物业管理，是指业主委员会与物业管理企业签订物业管理服务合同生效前，物业建设单位选聘的物业管理企业实施的物业管理。　　第二十三条　物业建设单位应当按照物业建设与物业管理相分离的原则，选聘具有相应资质等级的物业管理企业进行前期物业管理，签订前期物业管理服务合同。　　新建居住房屋建筑面积3万平方米、非居住房屋1万平方米以上的物业和政府投资建设项目的物业，物业建设单位必须通过招投标方式选聘物业管理企业。　　前期物业服务合同至业主委员会与物业管理企业签订的物业管理服务合同生效时终止；前期物业管理服务合同不得超过三年。　　第二十四条　物业建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同的内容。　　第二十五条　业主依法享有的物业的共用部位、共用设备设施的所有权或者使用权，物业建设单位不得转让给他人。　　第二十六条　物业管理企业在承接物业时，应当对物业的共用部位、共用设备设施进行查验。　　物业建设单位和物业管理企业办理物业承接验收手续时，应当向物业管理企业移交下列资料：　　（一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；　　（二）设备设施的安装、使用和维护保养技术资料；　　（三）物业质量保修文件和物业使用说明文件；　　（四）物业管理所必需的其他资料。　　物业管理企业应当在前期物业服务合同终止时将上述资料移交给业主委员会。第四章　物业管理服务　　第二十七条　物业管理企业应当具有依法核发的物业管理企业资质证书，并按照核定的资质等级承揽相应的物业管理业务。　　第二十八条　业主委员会根据业主大会选聘物业管理企业的决定，与物业管理企业签订书面物业管理服务合同，并向物业管理企业移交本条例第二十六条第二款规定的资料。　　第二十九条　物业管理服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、维修基金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。　　第三十条　物业管理服务事项包括公共服务事项和特约服务事项。公共服务事项包括以下内容：　　（一）物业共用部位、共用设施设备的管理、养护、维修和更新；　　（二）物业管理区域内共用部位和公共场地的保洁服务；　　（三）公共绿地、花草树木的养护和管理；　　（四）协助公安部门维护治安秩序，进行安全防范以及协助计划生育部门的依法管理活动；　　（五）物业管理服务合同约定的其他公共服务事项。　　特约服务事项是指业主与物业管理企业约定的业主自用部位和自用设施的维修、更新等其他物业管理服务事项。　　第三十一条　物业管理企业应当在物业管理服务合同解除或终止时，向业主委员会办理移交手续，清算有关费用。　　第三十二条　物业管理企业可以根据物业管理服务事项，委托专营公司进行专项服务，但不得将物业管理的整项服务转让给委托的专营公司。　　第三十三条　物业管理区域内水、电、暖、燃气、通信、有线电视等费用的收缴，应当由供应单位直接向业主收取。　　供应单位可以委托物业管理企业代收。代收相关费用的，委托方必须签订代收代缴合同，并支付代办费用。禁止将代办服务费用向用户分摊。第五章　物业的使用与维护　　第三十四条　在物业管理区域内禁止下列行为：　　（一）损坏房屋承重结构，破坏房屋外貌，擅自改变房屋用途；　　（二）占用、损坏物业的共用部位、共用设施设备，擅自移装物业的共用设施设备；　　（三）在天井、平台、屋顶以及道路或者其他场地搭建建筑物、构筑物；　　（四）侵占绿地、毁坏花草、树木；　　（五）在建筑物、构筑物及其附属物上乱张贴、乱涂写、乱刻画；　　（六）乱摆摊设点、乱抛乱倒垃圾、乱堆杂物；　　（七）存放、堆放、排放有毒、有害物质或发出超过规定标准的噪音；　　（八）擅自饲养宠物及家禽家畜；　　（九）法律、法规及业主公约禁止的其他行为。　　第三十五条　对物业管理区域内违反有关环境保护、物业装修和使用等方面法律、法规规定的行为，物业管理企业应当制止，必要时可向有关行政管理部门报告。　　有关行政管理部门在接到物业管理企业的报告后，应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。　　第三十六条　物业管理企业应当加强对物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，物业管理企业应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。　　物业管理企业疏于管理，未能履行物业管理服务合同约定的安全防范义务，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。　　第三十七条　利用物业共用部位、共用设备设施设置广告或进行经营的，应当征得相关业主、业主大会或业主代表大会、物业管理企业同意后，方可办理有关审批手续；经批准的，应当与物业管理企业签定协议，并支付费用。　　第三十八条　业主应当按照设计用途使用物业。需要改变物业设计用途的，业主应当在征得业主大会或业主代表大会及相邻业主同意后，报有关行政管理部门批准，并告知物业管理企业。　　第三十九条　物业维修、更新的责任，按照下列规定承担：　　（一）自用部位和自用设备的维修、更新，由业主承担；　　（二）房屋本体共用部位和共用设施设备养护、维修由物业管理企业承担，保修期内的维修由物业建设单位承担；　　（三）物业管理区域内水、电、暖气、燃气、通信、有线电视等共用设施设备的养护、维修，由供应单位承担。　　第四十条　物业的共用部位、共用设施设备维修时，业主、使用人应当予以配合。第六章　物业管理服务费用及专用房屋　　第四十一条　物业管理公共收费实行政府指导价。指导价由价格行政管理部门会同物业行政管理部门按业主的房屋建筑面积确定。专项服务和特约服务收费实行市场调节价。　　第四十二条　物业建设单位承担未出售的房屋的物业管理服务费用。　　物业管理企业根据物业管理服务合同的约定向业主收取物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人缴纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带缴纳责任。　　第四十三条　物业建设单位按房屋建筑面积3‰提供物业管理服务用房，按4‰提供物业管理经营用房，作为物业管理专用房屋。物业管理专用房屋和其他配套设施纳入建设项目计划，与新建物业同步设计、同步施工。　　物业管理专用房屋产权属全体业主，不得转让。物业建设单位在办理房屋产权证时予以分割登记。　　第四十四条　物业管理服务用房交物业管理企业无偿使用，不得改作他用，物业管理经营用房由业主大会委托物业管理企业经营。　　第四十五条　物业管理经营用房和利用物业设置广告等取得的收益，由物业管理企业专账管理，按照业主大会或者业主代表大会的决议可以用于物业共用部位和共用设施设备的维修、养护和业主委员会活动经费。第七章　物业维修基金　　第四十六条　业主应当按照国家有关规定缴纳维修基金。　　物业维修基金属业主所有，专项用于物业保修期满后共用部位、共用设备设施的维修、更新和改造，不得挪作他用。　　第四十七条　物业建设单位在办理房屋产权总证时，应预缴维修基金总额的30％，办理分证时足额代收代缴。　　第四十八条　物业维修基金由市物业维修基金管理机构统一管理，专户储存，按幢设帐，专款专用，并应确保物业维修基金的保值和增值。　　第四十九条　使用物业维修基金，应由物业管理企业提出申请，经业主大会或业主代表大会同意后，由市物业维修基金管理机构审核划拨。　　第五十条　物业维修基金剩余50％时，应当经业主大会或业主代表大会决定后，按有关规定续筹。由物业管理企业代收代缴。　　第五十一条　物业维修基金的管理与使用由市财政部门负责监督。市财政部门和市物业维修基金管理机构应当建立维修基金管理、使用、财务预决算和业主查询制度。第八章　法律责任　　第五十二条　物业建设单位违反本条例有下列行为之一的，由物业行政管理部门责令限期改正，有违法所得的，没收违法所得，并可处五万元以上十万元以下的罚款：　　（一）未按规定聘请前期物业管理企业的；　　（二）将属于业主的物业的共用部位、共用设备设施的所有权或者使用权转让给他人的；　　（三）不按规定配备物业管理专用房屋的。　　第五十三条　物业管理企业违反本条例有下列情形之一的，由物业行政管理部门责令停止违法行为或限期改正，没收违法所得，并可处五万元以上十万元以下的罚款，情节严重的，可依法吊销物业管理企业资质证书：　　（一）未按规定的资质等级承揽相应的物业管理业务的；　　（二）擅自改变物业管理用房用途的；　　（三）将物业管理区域内的整项服务业务委托他人的；　　（四）擅自收取或挪用物业维修基金的。　　第五十四条　物业建设单位或物业管理企业不按本条例的规定移交物业管理资料，由物业行政管理部门责令限期改正，逾期仍不移交的，处以一万元以上五万元以下罚款。　　第五十五条　占用、损害物业的共用部位、共用设备设施，擅自移装物业的共用设施设备的，应当恢复原状，负责修复；造成其他业主或公共物业损失的，应当赔偿；情节严重，危害物业安全的，由物业行政管理部门责令限期改正，并可处以5000元以上一万元以下罚款。　　第五十六条　业主、使用人、物业管理企业及物业建设单位之间发生纠纷时，当事人可以通过协商解决或者向市物业行政管理部门申请调解，也可依法向人民法院起诉。　　第五十七条　违反本条例规定应当受到行政处罚的其他行为由有关行政机关依法处罚。　　第五十八条　物业行政管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或上级主管机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　第五十九条　当事人对行政处罚决定不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。第九章　附则　　第六十条　本条例中有关专业用语的含义：　　（一）自用部位，是指一套房屋内部，由房屋业主、使用人自用的卧室、客厅、厨房、卫生间、阳台、天井、庭院以及室内墙面等部位。　　（二）自用设备，是指一套房屋内部，由房屋业主、使用人自用的门窗、卫生洁具及通向总管线的供水、排水、供暖、供气、供电等管线设备。　　（三）共用部位，是指一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、楼顶等）、室外墙面、门厅、楼梯间、走廊、通道、共用设施设备间等；　　（四）共用设施设备，是指物业管理区域内由业主、使用人共同使用的锅炉、电梯、水塔、水泵、水池、道路、绿地、路灯、停车场（库）、消防设施、物业管理专用房屋及各种管道（线）等。　　第六十一条　本条例自2003年5月1日起施行。