宁波市住宅小区物业管理条例

（1997年11月12日宁波市第十届人民代表大会常务委员会第三十七次会议通过　1998年4月20日浙江省第九届人民代表大会常务委员会第三次会议批准 1998年5月5日公布　1998年6月1日起施行）

第一章　总则第二章　初期物业管理第三章　业主、住用人代表大会和管理委员会第四章　物业管理公司第五章　物业使用及维护第六章　物业管理用房、设施和经费第七章　法律责任第八章　附则 第一章　总则　　第一条　为了加强本市住宅小区物业管理，明确业主、住用人和牧业管理公司的权利和义务，保障住宅小区物业合理使用，维护住宅小区公共秩序，创造良好的居住环境，根据国家法律、法规的有关规定，结合本市实际，制定本条例。　　第二条　本条例适用于宁波市市区住宅小区的物业管理。　　本条例施行后交付使用的住宅小区应当实行物业管理。　　本条例施行前已经实行物业管理的住宅小区，应当按本条例的规定规范物业管理。　　本条例施行前已交付使用但尚未实行物业管理的住宅小区，应当创造条件实行物业管理。　　第三条　本条例所称住宅小区，是指达到一定规模，基础设施配套比较齐全的居民生活区（含居住小区、住宅组团，下同）。每个住宅小区的具体区域由物业管理主管部门会同城市建设、规划等部门和所在地街道办事处（镇人民政府）确定。　　本条例所称物业管理，是指业主、住用人委托物业管理公司对住宅小区内的各类房屋和相配套的公用设施、设备以及公共场所进行日常维护、修缮和整治，同时对住宅小区的安全、公共秩序环境卫生、绿化等进行日常管理，并为业主、住用人提供相关服务。　　本条例所称业主，是指住宅小区内住宅和非住宅房屋的所有权人。　　本条例所称住用人，是指住宅小区内住宅和非住宅房屋的承租人和实际使用物业的其他人。　　第四条　住宅小区物业管理实行业主、住用人自治管理与物业管理公司专业管理服务相结合的原则。　　第五条　宁波市房地产管理局是本市住宅小区物业管理的主管部门。　　各区房地产管理部门主管本辖区内住宅小区物业管理工作。　　城市建设、规划、市政公用、公安、邮电、物价、工商、电力等有关部门应按各自职责，协同实施本条例。　　第六条　各区人民政府应当加强对本辖区内住宅小区物业管理的领导和实施中的协调工作。　　街道办事处（镇人民政府）协助物业管理主管部门对物业管理进行监督，协调物业管理与社区管理、社区服务的相互关系。　　第七条　住宅小区依照本条例规定成立业主、住用人管理委员会（以下简称管委会）。管委会代表住宅小区全体业主、住用人的合法权益，依据有关法律、法规和本条例规定行使职权。　　第八条　物业管理公司受管委会的委托，根据本条例的规定对住宅小区的物业实施管理。第二章　初期物业管理　　第九条　本条例所称初期物业管理，是指住宅小区管委会成立前的物业管理。　　第十条　区物业管理主管部门应当参加新开发的住宅小区建设项目的规划、扩初会审、竣工验收，并以建设标准和配套标准为重点，参与对开发建设过程的监督、管理。　　第十一条　新开发的住宅小区在管委会成立前，由区物业管理主管部门召集开发建设单位，邀请所在地街道办事处（镇人民政府）、公安派出所、市政、绿化、环卫单位共同协商，选聘物业管理公司，实行初期物业管理。　　第十二条　初期物业管理的主要职责是：在新建住宅小区交付使用后至管委会成立前，督促住宅小区开发建设遗留问题的整改；对住宅小区的设施和环境实行规范化管理；为居民提供入住服务和其他社会服务。　　第十三条　住宅小区综合验收后，开发建设单位应当按国家和省规定的保修期限和保修范围承担房屋的保修责任。　　第十四条　市物业管理主管部门应当统一制定初期物业管理规定，物业管理公司和住宅小区内所有业主、住用人应当遵守。　　第十五条　初期物业管理适用本条例第三章以外的各项规定。第三章　业主、住用人代表大会和管理委员会　　第十六条　住宅小区已交付使用且入住率达到百分之五十以上时，区物业管理主管部门应当会同所在地街道办事处（镇人民政府）以及居民委员会及时召集第一次业主、住用人代表大会。　　业主、住用人代表大会，由本住宅小区的业主、住用人及属地居民委员会等代表组成，每年至少召开一次。　　业主、住用人代表大会应当有过半数代表出席。业主、住用人代表大会作出的决定，应当经全体代表的过半数通过。　　第十七条　业主、住用人代表大会行使下列职权：　　（一）选举、罢免管委会的组成人员；　　（二）通过、修改业主、住用人公约；　　（三）批准管委会工作章程；　　（四）听取和审查管委会工作报告；　　（五）决定关于业主、住用人利益的重大事项；　　（六）改变和撤销管委会决定。　　第十八条　管委会委员由业主、住用人代表大会在代表中选举产生。管委会委员中的业主、住用人代表名额应不少于五分之四。　　管委会每届任期三至五年，管委会委员可以连选连任。管委会主任、副主任在管委会委员中推选产生。　　管委会应当自选举产生之日起十五日内，向所在地的区物业管理主管部门办理登记。　　管委会决定问题，采取少数服从多数的原则。管委会会议根据需要可邀请政府有关部门、物业管理公司等单位的人员列席。　　第十九条　管委会向业主、住用人代表大会负责并报告工作。　　管委会应当维护业主、住用人的合法权益，履行下列职责：　　（一）召集和主持业主、住用人代表大会；　　（二）选聘或者解聘物业管理公司，与物业管理公司订立、变更或者解除物业管理服务合同；　　（三）审议决定物业管理专项资金增值收益、物业维修资金和利用住宅小区物业设施产生的收益的使用；　　（四）审议物业管理公司制订的年度管理计划、房屋及设施维修计划；　　（五）听取业主、住用人的意见和建议、监督物业管理公司的管理服务活动；　　（六）配合物业管理公司做好与其他有关单位、部门的协调工作；　　（七）住宅小区物业管理的其他事宜。　　第二十条　业主、住用人公约是有关物业使用、维修等活动的行为规范，自业主、住用人代表大会审议通过之日起生效。　　管委会应当自业主、住用人公约生效之日起十五日内，将业主、住用人公约报所在地的区物业管理主管部门备案。　　第二十一条　业主、住用人代表大会作出的决定和业主、住用人公约，对住宅小区内全体业主、住用人具有约束力。第四章　物业管理公司　　第二十二条　物业管理公司应当配备相应的专业技术人员和管理人员，并按规定向物业管理主管部门申领物业管理资质证书。　　物业管理公司应当按资质管理的规定从事物业管理服务。　　第二十三条　住宅小区综合验收时，开发建设单位应通过物业管理主管部门向该住宅小区管委会移交下列工程建设资料：　　（一）住宅小区建设各项批准文件；　　（二）住宅小区规划图、竣工总平面图；　　（三）单位建筑、结构、设备竣工图；　　（四）地下管网竣工图；　　（五）有关设备、设施的使用的维修技术资料；　　（六）业主清册（房屋分配方案）；　　（七）分幢分层平面图和套型图；　　（八）其他必要的资料。　　第二十四条　物业管理公司的权利：　　（一）根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅小区物业管理方案；　　（二）依照物业管理服务合同对住宅小区实施管理；　　（三）依照物业管理服务合同和有关规定收取管理服务费；　　（四）制止违反住宅小区物业管理规定的行为；　　（五）开展多种经营和有偿服务。　　第二十五条　物业管理公司的义务：　　（一）按物业管理主管部门规定的物业管理标准和物业管理服务合同的要求实施物业管理，保证住宅和公共设施完好、安全，环境整洁优美，公共秩序良好，保障物业使用方便；　　（二）接受管委会和业主、住用人的监督，并定期向管委会报告工作；　　（三）接受物业管理主管部门、其他有关行政管理部门及街道办事处（镇人民政府）的监督、指导；　　（四）协助有关部门和居民委员会提供社区生活服务和开展社区文化活动。　　第二十六条　物业管理公司的管理服务事项：　　（一）房屋共有部位和共用设施的使用管理、维修养护和更新；　　（二）道路、排水管道等公用设施的使用管理和维修养护；　　（三）绿化养护；　　（四）保安及公共秩序的维护；　　（五）房屋共有部分和公共场所的保洁；　　（六）车辆进出及停放的管理；　　（七）为居民开展相关服务；　　（八）其他物业管理事项。　　有条件时，可接受供电、供水、通讯、有线电视等专业机构的委托，扩充物业管理内容。　　第二十七条　物业管理公司接受委托从事物业管理，应当与管委会签订物业管理服务合同。　　物业管理服务合同应当载明下列内容：　　（一）管委会和物业管理公司名称、住所；　　（二）物业管理区域范围和管理项目；　　（三）物业管理服务事项；　　（四）物业管理服务要求和标准；　　（五）物业管理服务费用；　　（六）物业管理服务期限；　　（七）违约责任；　　（八）合同终止和解除的约定；　　（九）双方约定的其他事项。　　物业管理公司应当自物业管理服务合同生效之日起十五日内，将物业管理服务合同报住宅小区所在地的区物业管理主管部门备案。　　物业管理公司接受有关专业机构委托进行物业管理的，应当签订委托合同。　　第二十八条　物业管理公司收费的项目和标准应当公布。已按照本条例向业主、住用人收取物业管理综合服务费的，其他任何单位和个人不得重复收取性质相同的费用。　　未受管委会或者业主、住用人委托，物业管理公司自行提供服务收费的，业主、住用人可以不支付。　　第二十九条　物业管理公司应当配合居民委员会做好社区工作。对管委会已委托物业管理公司进行管理服务的项目，居民委员会不再提供有偿服务。　　第三十条　物业管理公司应当自物业管理服务合同终止或者解除之日起十日内，向管委会办理下列事项，并报住宅小区所在地的区物业管理主管部门备案：　　（一）对预收的物业管理综合服务费按实结算，多收的部分予以退还；　　（二）移交全部物业档案资料和有关的财务帐册；　　（三）移交物业管理用房、经营用房、场地和其他财物，第五章　物业使用及维护　　第三十一条　业主、住用人应当遵守法律、法规的规定，按照有利于物业使用、安全以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光、维修、环境卫生、环境保护等方面的相邻关系。　　第三十二条　住宅小区禁止下列行为：　　（一）未经有关部门批准，改变房屋的使用性质，结构、外形和色调；　　（二）占用、损坏房屋的共有部位、共用设施和附属设施；　　（三）违章搭建和违章装修；　　（四）侵占或损坏绿地、花草树木、园林小品；　　（五）乱丢垃圾杂物或排放有毒、有害物质；　　（六）乱设摊位、乱设集贸市场；　　（七）随意停放车辆和鸣喇叭，大型车进入住宅小区及非业主、住用人机动车停放过夜；　　（八）聚众喧闹或发出超过规定标准的噪声；　　（九）擅自张贴或悬挂标语、广告和启事，在房屋和公共设施上乱写、乱画；　　（十）法律、法规、规章禁止的其他行为。　　第三十三条　业主或住用人装修房屋，应当事先通知物业管理公司。物业管理公司应当将装修房屋的注意事项告知业主或住用人。　　物业管理公司发现在装修过程中有违反有关规定的行为时，应当通知行为人立即停止并改正。对拒不改正的，应当及时告知管委会并报有关行政管理部门依法处理。　　第三十四条　房屋的维修责任按下列规定划分：　　（一）室内部分，由业主负责维修；　　（二）房屋的共有部位和共用设施，由物业管理公司负责定期养护维修。　　第三十五条　住宅小区内的非住宅房屋内部由业主自行管理或聘请物业管理公司管理，其外围由住宅小区物业管理公司统一管理。　　第三十六条　住宅小区内的市政公用设施、环境卫生设施、停车场等公共设施，由各专业管理机构委托物业管理公司统一管理和维修养护，管理维修养护费用由各专业管理机构按规定支付。　　第三十七条　住宅小区内车辆停放管理的收费标准按物价部门的规定执行，车辆停放管理的收益用于住宅小区物业管理。　　第三十八条　利用物业设置广告等经营性设施的，应当征得相关业主、住用人和管委会的书面同意后，方可向有关行政管理部门办理审批手续；经批准的，应当与管委会签订协议，并支付设置费用。收取的设置费用用于住宅小区物业管理。第六章　物业管理用房、设施和经费　　第三十九条　开发建设单位在住宅小区开发建设中，应当按住宅小区总建筑面积千方之三的比例配置物业管理用房。　　物业管理用房产权属住宅小区全体业主共同所有，由管委会代管，并提供给物业管理公司有偿使用，租金用于物业管理。　　物业管理用房建设费用，海曙、江东、江北区从小配套费中列支；镇海、北仑区作为成本外独立费，列入房屋价格。　　第四十条　开发建设单位在住宅小区开发建设中，应当按住宅小区总建筑面积千分之四的比例配置物业管理经营用房。　　物业管理经营用房按基本造价购置，购置款从物业管理专项资金中支付，产权属住宅小区全体业主共同所有，由物业管理公司向管委会租用，租金用于物业管理。　　第四十一条　开发建设单位在住宅小区开发建设中，应当配套建设住宅小区庭院式管理设施。　　第四十二条　开发建设单位应当在住宅小区综合验收前，按住宅小区建设总投资千分之二的比例，向区物业管理主管部门交纳初期物业管理费，由区物业管理主管部门拨给物业管理公司使用。　　住宅小区建设总投资的计算方法，由市人民政府规定。　　第四十三条　开发建设单位应当在住宅小区综合验收前，按住宅小区建设总投资百分之二的比例，向物业管理主管部门交纳物业管理专项资金。物业管理专项资金在支付物业管理经营用房购置款和提取一定比例的物业管理统筹资金后，其余额以管委会名义存入市或镇海区、北仑区住房资金管理中心，由住房资金管理中心负责增值。增值收益用于住宅小区物业管理。　　物业管理专项资金的使用和管理办法，由市人民政府制定。　　第四十四条　住宅小区应当设立物业维修资金，用于房屋共有部位、共用设施的维修、更新，物业维修资金设立的具体标准和办法，由市人民政府规定。　　第四十五条　本条例施行前已交付使用的住宅小区，实行物业管理所需的物业管理用房、经营用房、物业管理专项资金和物业维修资金，由市人民政府另行规定。　　第四十六条　业主、住用人应按月向物业管理公司交纳物业管理综合服务费。　　普通住宅的物业管理综合服务费标准，由市物价部门会同市物业管理主管部门制定；高标准住宅的物业管理综合服务费标准，由物业管理公司与管委会协商确定，向当地物价部门备案。　　其他服务项目的收费，除物价部门有统一规定外，由物业管理公司与管委会或者业主、住用人协商确定。　　第四十七条　物业管理的各项资金，必须按规定建帐立制；各项经费的收支情况应当定期公布，接受业主、住用人监督。　　财政、审计和物价等部门应当依法加强对物业管理专项资金和物业管理收费的监督、审计、检查。第七章　法律责任　　第四十八条　违反本条例规定，未经物业管理主管部门资质审查擅自从事物业管理业务的，由物业管理主管部门责令其限期补办资质审查手续；逾期不补办手续的，责令限期补办，并可处二千元以上二万元以下的罚款。　　第四十九条　物业管理公司不履行物业管理服务合同义务或履行合同未达到规定标准的，应当承担相应的违约责任；造成业主、住用人损失的，应当承担赔偿责任。　　物业管理公司违反本条例情节严重的，物业管理主管部门可以作出降低资质等级的处理，直至吊销资质证书。　　第五十条　对业主、住用人或其他单位、个人违反本条例第三十二条规定的行为，物业管理公司有权予以制止，并通知责任人限期改正或提请有关部门处理；造成损失的，责任人应承担赔偿责任。　　第五十一条　住宅小区开发建设单位违反本条例第三十九条、第四十条、第四十一条、第四十二条、第四十三条规定的，由物业管理主管部门责令其限期履行；对违反第四十二条、第四十三条规定的，可按日加收应缴额千分之二的滞纳金。　　第五十二条　业主、住用人未按物业管理服务合同规定交纳物业管理综合服务费的，应当承担相应的违约责任。　　物业管理公司违反规定收费的，由物价部门按照相关法律、法规的规定处罚。　　第五十三条　违反本条例规定，截留、挪用、侵占物业管理各项经费的，除责令退回款项外，由有关部门按规定权限对有关责任人给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　第五十四条　对违反本条例的行为，管委会、业主、住用人可以向区物业管理主管部门投诉。　　区物业管理主管部门受理投诉后，应当进行调查、核实，并自受理投诉之日起二十日内，答复投诉人。　　投诉人对区物业管理主管部门的答复有异议的，可以向市物业管理主管部门提出复核要求。市物业管理主管部门应当自受理之日起三十日内将复核意见答复投诉人。　　第五十五条　物业管理公司与管委会发生争议，双方不能协商解决的，可向物业管理主管部门申请调解，也可根据合同规定的仲裁条款或事后达成的仲裁协议向仲裁机构申请仲裁，或直接向人民法院起诉。　　第五十六条　市或区物业管理主管部门违反本条例规定的行为，由市人民政府或者市物业管理主管部门责令改正或者撤销其决定。　　市或区物业管理主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　第五十七条　当事人对行政处罚决定不服的，可依法申请复议或向人民法院提起诉讼，当事人在法定期限内不申请复议、不提起诉讼，又不履行行政处罚决定的，由作出行政处罚决定的机关申请人民法院强制执行。第八章　附则　　第五十八条　本条例中业主、住用人公约、管委会工作章程的示范文本，由市物业管理主管部门制定；物业管理服务合同、初期物业管理服务合同的示范文本，由市物业管理主管部门会同市工商行政管理部门制定。　　第五十九条　市人民政府可根据本条例制定实施细则。　　第六十条　各县（市）的住宅小区物业管理可参照本条例执行。　　第六十一条　市区非住宅小区的其他住宅实行物业管理的，可参照本条例执行。　　第六十二条　本条例具体应用中的问题由市房地产管理局负责解释。　　第六十三条　本条例自1998年6月1日起施行。