青岛市物业管理条例

（1998年11月20日市十二届人大常委会第六次会议通过　1998年12月25日山东省第九届人民代表大会常务委员会第六次会议批准）

第一章　总则第二章　业主大会与业主委员会第三章　企业与市场管理第四章　物业管理服务第五章　法律责任第六章　附则 第一章　总则　　第一条　为规范本市物业管理活动，维护业主、非业主使用人和物业管理企业的合法权益，提高城市管理水平，根据有关法律、法规的规定，结合本市实际情况，制定本条例。　　第二条　本条例所称物业，是指已建成并交付使用的城市住宅、公共建筑以及相配套的设备、设施和场地。　　本条例所称物业管理，是指物业管理企业依照合同约定对物业实行专业化管理和为业主、非业主使用人提供的综合性服务。　　本条例所称业主，是指物业的所有权人。　　本条例所称非业主使用人，是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。　　第三条　本市行政区域内的物业管理适用本条例。　　第四条　青岛市物业管理行政主管部门（以下简称市物业行政主管部门，主管全市物业管理工作。　　青岛市物业管理部门和各区（市）人民政府确定的部门（以下称物业行政管理部门）按照本条例规定具体负责辖区内物业管理的行政管理工作。　　其他有关部门按照各自的职责，协同做好物业管理的有关行政管理工作。　　街道办事处对涉及城市管理的物业管理工作进行监督检查，对物业管理与居委会工作、社区服务的相互关系进行协调。第二章　业主大会与业主委员会　　第五条　业主大会由物业管理区域内全体业主组成；业主人数较多的，应当按比例推选业主代表，组成业主代表大会。　　业主委员会是经业主大会或业主代表大会选举产生并经物业行政管理部门登记，在物业管理区域内代表全体业主对物业实施自治管理的组织。　　一个物业管理区域成立一个业主委员会。物业管理区域的范围由物业行政管理部门按照实际情况划定。　　第六条　实行物业管理的新建物业由物业行政管理部门会同开发建设单位组织召开首次业主大会会议或业主代表大会会议；原有物业由物业行政管理部门组织召开首次业主大会会议或业主代表大会会议。　　第七条　业主大会会议或业主代表大会会议，应当由过半数持有表决权的业主或业主代表出席方可举行。　　表决权实行住宅房屋一户一票；非住宅房屋每一百平方米的建筑面积为一票，一百平方米以下的有房屋所有权证的每证一票。　　第八条　业主大会会议或业主代表大会会议每年至少召开一次。经百分之十五的业主或业主代表提议，应当就所提议题召开业主大会会议或业主代表大会会议。　　业主大会会议或业主代表大会会议应当邀请非业主使用人和有关部门及街道办事处、居委会代表列席。　　第九条　业主委员会成员从业主中选举产生，由七至十一人组成，设主任一人、副主任一至二人。　　业主不足七人的物业，业主委员会的组成，由全体业主协商确定。　　业主委员会每届任期三年，主任、副主任、委员可以连选连任。　　第十条　业主大会和业主代表大会行使下列职权：　　（一）选举、罢免业主委员会的组成人员；　　（二）听取和审议业主委员会的工作报告，监督业主委员会的工作；　　（三）通过和修订业主公约，批准业主委员会章程；　　（四）改变和撤销业主委员会不适当的决定；　　（五）决定聘用或解聘物业管理企业；　　（六）决定物业管理的其他有关事项。　　第十一条　业主委员会履行下列职责：　　（一）召集业主大会会议或业主代表大会会议并报告工作；　　（二）负责选聘物业管理企业的具体工作，与物业管理企业订立、变更或解除物业管理聘用合同；　　（三）审议物业管理企业提出的年度物业管理工作计划，监督和评价物业管理企业的工作情况；　　（四）审议物业管理各项有关资金的收取与使用计划，监督物业管理企业按年度公布收支情况；　　（五）听取业主和非业主使用人及物业管理企业对物业管理工作的意见和建议；　　（六）配合物业管理企业落实各项管理措施，协助物业管理企业追交欠费；　　（七）业主大会或业主代表大会赋予的其他职责。　　第十二条　业主委员会应当定期召开会议。业主委员会作出的决定应当经全体组成人员过半数通过。　　第十三条　实行物业管理的，应当制定业主公约。业主公约经业主大会会议或业主代表大会会议讨论通过后生效。　　第十四条　业主公约和业主大会、业主代表大会、业主委员会作出的决定，对物业管理区域内的全体业主、非业主使用人均具有约束力。　　业主公约和业主大会、业主代表大会、业主委员会作出的决定，不得与法律、法规相抵触。第三章　企业与市场管理　　第十五条　物业管理企业是指依照法定程序设立，以物业管理服务为经营业务，并具有企业法人资格的经济组织。　　第十六条　物业管理企业成立应当具备下列条件：　　（一）有企业名称、章程和固定的办公场所；　　（二）有健全的组织管理机构和一定数量的专业技术及管理人员；　　（三）有符合规定的注册资金；　　（四）法律、法规规定的其他条件。　　第十七条　申办物业管理企业，在市南区、市北区、四方区、李沧区范围内的，经所在区物业行政管理部门审查后，报市物业行政主管部门审批；在崂山区、黄岛区、城阳区和各县级市范围内的，报所在区（市）物业行政管理部门审批。　　物业管理企业应当按规定办理工商、税务等有关登记手续。　　非本市物业管理企业进入本市从事物业管理活动，应当经市物业行政主管部门审查批准。　　第十八条　申办物业管理企业，应当提交下列文书资料：　　（一）企业法定代表人和专业技术及管理人员的职称证件；　　（二）资信证明；　　（三）其他规定的文书资料。第十九条　物业管理企业的资质管理，按国家、省有关规定执行。　　第二十条　物业管理企业需变更登记事项或撤销的，应当到原审批、登记部门办理变更或注销登记手续。　　第二十一条　业主委员会选聘物业管理企业，应当与其签订物业管理聘用合同，报物业行政管理部门备案。　　选聘物业管理企业，一般应当采取公开招标的方式。　　物业管理聘用合同有效期一般不超过三年，到期可续签或重新签订。　　第二十二条　物业管理聘用合同期满一方不再续签的，应当在合同期满前两个月通知对方，由业主委员会在合同期满前确定新聘用的物业管理企业。物业管理聘用合同期满前，物业管理企业破产或被撤销的，由物业行政管理部门指定一家物业管理企业临时实施该区域的物业管理，至业主委员会聘用新的物业管理企业止。在合同执行期间发生争议的，在争议解决之前，合同双方不得停止履行义务。　　物业管理企业应当在合同终止后的一个月内，腾出占用的有关物业管理办公和商业网点用房等各项经营设施，交出有关资料，办理退租和费用结算等手续。　　第二十三条　物业管理收费标准，采取政府定价或协商定价的方式确定。第四章　物业管理服务　　第二十四条　新建物业投入使用至业主委员会成立并聘用物业管理企业实施物业管理前的前期物业管理，由开发建设单位委托物业管理企业实施，费用由开发建设单位承担。　　开发建设单位应当在物业投入使用前制定物业使用规定。开发建设单位持工程竣工质量验收和规划管理验收证明、物业使用规定、前期物业管理聘用合同向物业行政管理部门提出物业投入使用申请，经批准后方可投入使用。　　物业投入使用且入住率达到百分之五十的，应当在业主委员会成立后的两个月内完成物业管理企业的选聘、物业管理聘用合同及入住合同的签订、实施物业管理审批手续的办理以及物业管理移交手续等项工作。　　第二十五条　原有物业实行物业管理的，须经物业行政管理部门审查同意。　　第二十六条　业主委员会聘用物业管理企业后，开发建设单位或原管理单位和部门应当将物业管理有关工作移交给业主委员会及物业管理企业，并提供涉及物业管理的有关档案资料。　　第二十七条　开发建设单位应当按规定缴纳物业管理公共资金，公共资金实行专项管理，专款专用。该资金的具体收取、使用和管理办法，由市人民政府制定。　　第二十八条　住宅区开发建设单位在物业管理移交时，应当按开发建设各类房屋总建筑面积百分之零点五的比例向业主委员会提供配套的商业网点用房以及一定面积的物业管理办公用房、停车场（库）、自行车棚（房）等，用于业主委员会办公和物业管理企业办公及经营活动，经营所得收入用于该物业管理区域管理经费的支出。　　第二十九条　物业管理办公用房、配套商业网点用房以及停车场（库）、自行车棚（房）等设施，其产权归全体业主所有，任何单位和个人不得擅自占用或改作他用，不得抵押、交换、买卖。已经占用或改作他用的，应当在物业行政管理部门限定的期限内腾出并恢复原使用功能。　　第三十条　物业管理聘用合同应包括以下内容：　　（一）物业管理的项目、范围、内容及费用；　　（二）双方当事人的权利和义务；　　（三）管理与服务的标准；　　（四）合同期限及违约责任；　　（五）其他条款。　　第三十一条　业主和非业主使用人应当与物业管理企业签订入住合同。入住合同应当包括下列主要内容：　　（一）物业名称；　　（二）物业管理企业名称；　　（三）业主或非业主使用人情况；　　（四）所使用房屋情况；　　（五）物业管理服务内容；　　（六）双方的权利与义务；　　（七）费用标准及交纳时限；　　（八）违约责任；　　（九）其他有关事项。　　第三十二条　物业管理服务内容一般应包括：　　（一）房屋公共部位及其附属设施的维修、养护；　　（二）电梯、二次供水设施等的运行服务；　　（三）生活垃圾收集和环境清扫保洁；　　（四）物业管理区域内车辆行驶及停放秩序的管理；　　（五）协助当地公安机关和基层治保组织搞好物业管理区域内公共秩序及安全巡查工作；　　（六）庭院绿地及其设施的养护管理；　　（七）通知有关单位维修有关市政公用设施；　　（八）物业管理聘用合同确定的其他事项。　　第三十三条　物业管理区域内的市政公用设施管理与物业管理的具体内容和界限，由市人民政府确定。原由市政公用设施管理单位承担的管理职责和服务事项，不得转嫁给物业管理企业承担。　　第三十四条　房屋公共部位及其附属设施的维修费用，按有关规定从建立的公共部位维修金中支出，未建立公共部位维修金或维修金不足的，由业主依其房屋所占建筑物总面积的比例承担。　　第三十五条　业主房屋内部的维修，由业主自行负责。　　租赁房屋的维修责任由出租方承担，但当事人双方另有约定的除外。　　第三十六条　在保修期内新建物业的维修，按国家规定或房屋出售合同规定的期限由开发建设单位负责维修；委托物业管理企业保修的，保修费用由双方另行约定。　　第三十七条　物业管理企业提供第三十三条（二）、（三）、（五）、（六）项服务的，应当按价格行政主管部门核定的收费标准和范围或合同约定向业主、非业主使用人收取公共性服务费用。　　新建物业尚未售出部分的房屋，应由开发建设单位交纳物业管理有关服务费用，交纳标准按已入住房屋收费标准的百分之五十执行。双方另有约定的按合同执行。　　第三十八条　物业管理企业为业主和非业主使用人提供的专项服务事项，应明码标价；提供特约服务项目，费用可由双方商定。　　第三十九条　供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等市政公用设施的管理单位，可以按规定将物业管理区域内有关服务事项，委托给物业管理企业实行统一服务，委托服务费用按市有关规定或委托合同执行。不实行委托服务的，应由有关市政公用设施管理单位服务到户。　　第四十条　供水、供电、供气、供热、道路、排水、通信、有线电视等市政公用设施在物业管理区域内的新增、维修、更新和改造工程，应当向物业管理企业通报，按有关规定办理施工手续，并做好施工后的恢复工作。　　第四十一条　物业管理企业可以开展并应当支持社区服务工作。社区服务工作应当遵守物业管理的有关规定。第五章　法律责任　　第四十二条　对未经批准从事物业管理经营的，由物业行政管理部门责令停止违法行为、没收非法所得，并处以一万元以下罚款。　　第四十三条　物业管理企业违反规定收取费用的，由价格行政主管部门依法给予处罚；违反工商行政管理规定的，由工商行政管理部门依法给予处罚。　　第四十四条　物业管理企业或业主、非业主使用人违反入住合同，一方当事人有权要求对方当事人依法承担违约责任。　　第四十五条　对不按规定交纳费用的业主和非业主使用人，物业管理企业可以要求其限期交纳，逾期仍不交纳的，物业管理企业可依法追交。　　第四十六条　开发建设单位未办理审批手续即将新建物业投入使用的，由物业行政管理部门处以五万元以上、十万元以下罚款。　　第四十七条　开发建设单位不按规定缴纳物业管理公共资金，或在物业管理移交时未按规定移交物业管理办公用房等设施的，由物业行政管理部门责令其缴纳或移交，并可处五万元以上、十万元以下罚款。　　第四十八条　物业行政管理部门工作人员滥用职权、徇私舞弊、失职渎职的，由有关部门给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。　　第四十九条　业主委员会与物业管理企业因履行物业管理聘用合同发生纠纷时，可由物业行政管理部门调解，也可以依法申请仲裁或向人民法院提起诉讼。　　第五十条　当事人对行政处罚决定不服的，可依照《中华人民共和国行政诉讼法》和《行政复议条例》的规定申请复议或提起诉讼。逾期不申请复议、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部门申请人民法院强制执行。第六章　附则　　第五十一条　本条例自1999年5月1日起施行。