广西壮族自治区物业管理条例

（2001年5月26日广西壮族自治区第九届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过）

第一章 总则第二章 业主管理组织第三章 物业管理企业与服务第四章 前期物业管理第五章 物业的使用第六章 物业的维护第七章 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，维护业主、使用人和物业管理企业的合法权益，保障物业的合理使用，创造和保持整洁、文明、安全、舒适的环境，根据国家有关法律、法规的规定，结合本自治区实际，制定本条例。　　第二条 本自治区行政区域内的物业管理适用本条例。　　第三条 本条例所称物业管理，是指物业管理企业接受业主、业主委员会或者其他组织的委托，依照合同约定，对物业进行管理并提供相应服务的活动。　　本条例所称物业，是指房屋及其附属的设施、设备和相关场地。　　本条例所称业主，是指物业的所有权人。　　本条例所称使用人，是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。　　本条例所称物业管理企业，是指依法设立的从事物业管理服务的企业。　　第四条 新建物业，应当实行物业管理；其他物业，应当创造条件，逐步实行物业管理。　　第五条 物业管理实行专业管理服务与政府、社会、业主监督相结合的原则。各级人民政府应当鼓励物业管理向社会化、专业化、市场化发展，提高物业管理水平，改善人民生活和社会环境。　　第六条 自治区人民政府建设行政主管部门对全区的物业管理工作实施监督、管理。市、县人民政府确定的物业管理行政主管部门负责本行政区域内物业管理工作的监督、管理。第二章 业主管理组织　　第七条 业主依法享有对物业共同部分和共同事务进行管理的权利，并承担相应的义务。　　业主的权利：　　（一）参加业主大会或者业主代表大会；　　（二）享有业主委员会的选举权和被选举权；　　（三）表决通过业主公约和业主委员会章程；　　（四）决定有关业主利益的重大事项；　　（五）监督业主委员会的管理工作和物业管理企业的管理服务活动；　　（六）法律、法规规定的其他权利。　　业主的义务：　　（一）遵守物业管理法律、法规和业主公约；　　（二）执行业主大会或者业主代表大会和业主委员会的有关决定；　　（三）遵守所在物业管理区域的管理制度和规定；　　（四）按时缴纳物业管理服务费用和维修资金；　　（五）法律、法规规定的其他义务。　　第八条 在物业管理区域内，业主成立业主大会，业主人数较多的，可以按比例推选业主代表，组成物业管理区域的业主代表大会。业主大会或者业主代表大会应当邀请使用人代表列席。　　业主大会或者业主代表大会是在物业管理活动中代表和维护全体业主合法权益的组织。　　规模较大的物业可以划分若干物业管理区域。物业管理区域的范围，由物业管理行政主管部门会同民政、公安等行政主管部门根据物业管理与社会管理相关情况划定。　　第九条 物业实际使用的建筑面积达到百分之五十以上的，或者实际使用的建筑面积达到百分之三十以上不足百分之五十，但使用已超过一年的，应当依照本条例召开首次业主大会或者业主代表大会。　　物业管理行政主管部门应当召集和指导业主召开首次业主大会或者业主代表大会。　　第十条 业主大会或者业主代表大会行使下列职权：　　（一）选举、撤换业主委员会委员，监督业主委员会的工作；　　（二）制订和修改业主公约和业主委员会办事规则；　　（三）听取和审查业主委员会的工作报告；　　（四）决定物业管理的其他重大事项。　　第十一条 召开业主大会或者业主代表大会应当有过半数的业主或者业主代表出席。业主大会或者业主代表大会作出的决定，应当有全部投票权数过半数票数同意才能通过。决定通过后应当予以公布。　　业主投票权数按照业主拥有的物业建筑面积计算，业主大会或者业主代表大会对业主投票权数可以约定附加条件。　　业主可以书面委托代理人出席业主大会或者业主代表大会。业主大会或者业主代表大会每年至少召开一次，由业主委员会召集。百分之三十以上的业主提议，业主委员会应当就所提议题召开业主大会或者业主代表大会。　　第十二条 业主委员会是经业主大会或者业主代表大会选举产生并经物业管理行政主管部门登记，在物业管理活动中，办理业主大会或者业主代表大会交办的具体事务的机构。　　业主委员会委员应当由业主担任，业主委员会委员最少为五人。业主委员会主任、副主任由业主委员会选举产生。业主委员会委员每届任期两年，可以连选连任。　　第十三条 业主委员会应当自选举产生之日起十五日内，持下列材料向物业管理行政主管部门办理登记：　　（一）业主委员会登记申请书；　　（二）业主委员会委员名单；　　（三）业主委员会办事规则。　　物业管理行政主管部门应当自受理登记申请之日起十五日内，对符合本条例规定成立的业主委员会予以登记。对不符合本条例规定成立的业主委员会不予登记，并书面通知申请人。　　第十四条 业主委员会受业主大会或者业主代表大会委托，履行下列职责：　　（一）召集和主持业主大会或者业主代表大会，报告物业管理的实施情况；　　（二）草拟业主公约、业主委员会办事规则及其修订草案并报业主大会或者业主代表大会通过，监督业主公约的实施；　　（三）执行业主大会或者业主代表大会的决定；　　（四）通过公开招标等方式选聘相应资质物业管理企业，代表业主订立、变更和解除物业管理服务合同；　　（五）监督物业管理企业的管理服务活动；　　（六）监督共用部位、共用设备和公共设施的使用和维护；　　（七）审定物业管理企业按照物业管理服务合同约定所提出的物业管理服务计划；　　（八）办理业主大会或者业主代表大会委托的其他事项。　　第十五条 业主委员会应当接受物业管理行政主管部门的监督和指导，业主委员会开展活动所需费用，由全体业主约定承担。　　业主委员会应当协助和支持所在地居民委员会在本物业管理区域内依法开展活动。　　第十六条 业主委员会订立物业管理服务合同前，应当将下列事项向全体业主公布，接受业主的监督：　　（一）聘请物业管理企业的方式；　　（二）拟聘请的物业管理企业基本情况；　　（三）拟订立的物业管理服务合同草案。　　第十七条 业主委员会应当自物业管理服务合同订立之日起十五日内，将物业管理服务合同向全体业主公布，并报物业管理行政主管部门备案。　　第十八条 业主大会或者业主代表大会应当订立业主公约，作为物业使用、维修和共同事务管理的行为守则。业主公约对全体业主具有约束力，使用人应当遵守业主公约。　　业主公约的订立、修改应当由业主大会或者业主代表大会审议，经全部投票权数的三分之二以上票数同意通过。　　业主委员会应当自业主公约通过之日起十日内，将业主公约报物业管理行政主管部门备案。　　第十九条 业主转让或者出租物业时，应当将业主公约作为转让合同或者租赁合同的附件。业主公约对受让人或者承租人具有同等约束力。　　转让人或者出租人应当自物业转让合同或者租赁合同签订之日起十日内，将转让或者出租的有关情况告知业主委员会和物业管理企业。　　第二十条 业主大会或者业主代表大会作出的决定，对物业管理区域内全体业主、使用人具有约束力。　　业主公约和业主大会或者业主代表大会作出的决定不得与法律、法规相抵触。第三章 物业管理企业与服务　　第二十一条 从事物业管理的企业必须持有自治区建设行政主管部门核发的物业管理资质证书，方可在其资质等级许可的范围内从事相应的物业管理服务。　　第二十二条 物业管理企业接受聘请从事物业管理服务，应当与业主委员会订立物业管理服务合同。　　第二十三条 物业管理服务合同中当事人可以约定下列物业管理服务事项：　　（一）物业共用部位的日常维护和管理；　　（二）物业共用设备设施及其运行、使用的日常维护和管理；　　（三）环境卫生、绿化管理服务；　　（四）物业管理区域内交通秩序与车辆停放的管理服务；　　（五）物业管理区域内治安、消防等协助管理事项的服务；　　（六）物业装饰装修管理服务；　　（七）物业资料的管理；　　（八）物业管理服务的费用及其收缴方式；　　（九）其他事项。　　第二十四条 物业管理服务应当符合下列要求：　　（一）根据国家和自治区规定的技术标准、规范和物业管理服务合同以及业主委员会审定的物业管理服务计划，实施物业管理服务；　　（二）在业主、使用人使用物业前，将物业的共用部位、共用设备和公共设施使用、维护和方法、要求、注意事项以及法规、规章的有关规定书面告知业主、使用人；　　（三）经常对物业管理区域进行全面的巡视、检查，定期对物业的共用部位、共用设备和公共设施进行养护；　　（四）发现物业的共用部位、共用设备或者公共设施损坏时，应当立即采取保护措施，并按照物业管理服务合同约定进行维修；　　（五）做好物业维修、养护、更新及其费用收支的各项记录，妥善保管物业档案资料和有关的财务帐册；　　（六）定期听取业主委员会、业主、使用人的意见，改进和完善物业管理服务；　　（七）发现违反本条例或者业主公约的行为，立即进行劝阻、制止，并向业主委员会和有关行政主管部门报告。　　第二十五条 物业管理企业经业主大会或者业主代表大会同意，可以将部分物业管理服务事项委托其他专业性服务企业管理，但不得将全部物业管理服务事项委托他人管理。　　第二十六条 物业管理企业应当在物业管理服务合同终止或者依法解除之日起十日内，向业主委员会办理下列事项，并报物业管理行政主管部门备案：　　（一）对预收的物业管理服务费用按实结算；　　（二）移交全部物业档案资料和有关的财务帐册；　　（三）移交业主共有的房屋、场地和其他财物。第四章 前期物业管理　　第二十七条 本条例所称前期物业管理，是指物业出售后至业主委员会成立前的物业管理。　　第二十八条 新建物业建设单位应当与选聘的物业管理企业签订前期物业管理服务合同，依照有关规定制定前期物业管理守则，并在出售时予以明示。前期物业管理服务合同应在合同签订之日起15日内，报物业管理行政主管部门备案。　　新建物业建设单位与买受人签订物业转让合同时，应当将前期物业管理守则、前期物业管理服务合同作为转让合同的附件。　　第二十九条 新建物业建设单位不得将物业的共用部位、共用设备或者公共设施的所有权、使用权单独转让。　　第三十条 新建物业建设单位应当按照国家和自治区规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。　　第三十一条 自前期物业管理服务合同签订之日至前建物业交付使用之日发生的前期物业管理服务费用，由物业建设单位承担；自新建物业交付使用之日至前期物业管理服务合同终止之日发生的前期物业管理服务费用，由物业建设单位和买受人按照转让合同的约定承担。新建物业交付使用时，除转让合同另有约定外，物业管理企业不得向买受人收取任何费用。　　第三十二条 公有住宅出售后的前期物业管理，由公有住宅出售前的管理单位实施。　　第三十三条 前期物业管理守则至业主大会或者业主代表大会审议通过的业主公约生效时终止。　　第三十四条 业主委员会成立后、前期物业管理服务合同终止前，物业建设单位应当向业主委员会移交下列资料：　　（一）物业竣工总平面图副本；　　（二）单体建筑、结构、设备安装竣工图副本；　　（三）给水、排水、供电、供热、燃气、通信等管网竣工图副本；　　（四）有关设施、设备安装、使用和维护保养技术资料。　　第三十五条 业主委员会成立后、前期物业管理服务合同终止前，物业建设单位应当按规定向业主委员会移交用于公共服务的公共用房和管理用房。第五章 物业的使用　　第三十六条 业主、使用人应当遵守法律、法规的有关规定，按照有利于物业使用安全和公平、合理的原则，妥善处理供水、排水、通行、通风、采光、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的相邻关系。　　第三十七条 物业使用中禁止下列行为：　　（一）损坏房屋承重结构、主体结构，破坏房屋外貌，擅自改变房屋用途；　　（二）占用或者损坏物业共用部位、共用设备设施，擅自移动共用设备；　　（三）违章搭建；　　（四）侵占绿地，毁坏绿化；　　（五）随意倾倒或者抛弃垃圾、杂物；　　（六）放置超过安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒、有害物质或者发出超过规定标准的噪声；　　（七）未经有关部门批准设置摊点；　　（八）擅自在物业共用部位或者场所悬挂、张贴、涂写、刻画；　　（九）利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；　　（十）法律、法规及业主公约禁止的其他行为。　　第三十八条 业主或者使用人装修房屋，应当事先告知物业管理企业，物业管理企业应当将装修房屋的禁止行为和注意事项告知业主或者使用人。　　物业管理企业应当对装修房屋活动进行指导和监督。　　第三十九条 业主应当按照设计用途使用物业。因特殊情况需要改变物业设计用途的，业主应当在征得相邻业主、业主大会或者业主代表大会的书面同意后，告知物业管理企业，并报有关行政主管部门批准。　　物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，除因特殊情况并经业主大会或者业主代表大会同意和有关行政主管部门批准外，不得改变使用性质。　　第四十条 任何单位和个人不得占用物业管理区域内的公共道路、场地。因物业维修或者公共利益需要临时占用、挖掘道路、场地的，应当取得相关业主的同意，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，应当补偿。　　除执行任务的治安、消防、抢险、救护、环卫等特种车辆外，机动车辆在物业管理区域内行驶、停放等管理事项，由业主大会或者业主代表大会决定。　　第四十一条 利用业主共有的物业共用部位、共用设备、设施设置经营性设施的，应当在征得相关业主、业主大会或者业主代表大会、物业管理企业的书面同意后，按照法律、法规规定办理有关手续。业主所得的收益，主要用于增加维修基金；经业主大会或者业主代表大会决定，可以用于补充物业管理经费或者改善公共环境、增加共用设备设施。第六章 物业的维护　　第四十二条 物业管理区域内业主大会或者业主代表大会成立后，应当设立物业维修资金。　　物业维修资金包括物业管理区域内的公共维修资金和房屋单体维修资金。公共维修资金用于超出保修期限和范围的物业管理区域内的公共设施、设备、场地、房屋的维修和更新；房屋单体维修资金用于各自超出保修期限和范围的房屋的共用部位、共用设施、设备的维修、更新。　　公共维修资金属于物业管理区域内全体业主共有，房屋单体维修资金属于单体建筑的全体业主共有。物业维修资金由业主按照房屋建筑面积分摊，其收取和使用办法，由业主大会或者业主代表大会决定。　　第四十三条 物业维修资金按不同种类设立专门帐户，分别按栋分户结算。　　物业维修、更新项目及其开支预算，由物业管理企业提出，由业主和业主委员会监督使用。　　物业管理企业应当每半年公布一次物业维修资金的预算和实际使用情况，接受业主和业主委员会的监督。　　第四十四条 每幢房屋共用部位和共用设备的维修、更新费用，在各自的房屋单体维修资金中列支，不足部分由整幢房屋的业主按照各自拥有的房屋建筑面积比例承担。　　公共设施的维修、更新费用，在公共维修资金中列支，不足部分由物业管理区域内的全体业主按照各自拥有的房屋建筑面积比例承担。　　第四十五条 房屋自用部位和自用设备的维修、更新费用，由业主承担。　　物业的共用部位、共用设备和公共设施属人为损坏的，其维修、更新费用由责任人承担。　　物业出现严重损坏，影响业主、使用人安全时，物业管理行政主管部门应当督促限期维修。　　第四十六条 物业的共用部位、共用设备维修时，相邻业主、使用人应当予以配合。第七章 法律责任　　第四十七条 业主、使用人未按照前期物业管理服务协议或者物业管理服务合同的约定交纳物业管理服务费用或者维修资金的，物业管理企业可以每日加收应当交纳费用的千分之三的滞纳金或者按照约定加收滞纳金。　　第四十八条 业主大会或者业主代表大会作出的决定违反本条例或者侵害社会公共利益的，物业管理行政主管部门应当责令其限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。　　业主委员会违反本条例开展活动或者不履行职责的，物业管理行政主管部门可以责令其停止活动，进行整改，直至宣布解散重选。业主委员会解散期间，物业管理行政主管部门可以暂时指定业主或者物业管理企业负责物业的日常管理工作。　　第四十九条 新建物业建设单位违反本条例，未选聘物业管理企业承担物业管理服务，或者将物业的共用部位、共用设备、公共设施的所有权、使用权单独转让的，物业管理行政主管部门责令其限期改正，可并处以10000元以上50000元以下罚款。　　第五十条 业主违反本条例关于物业使用、维修、养护规定的，由县级以上物业管理行政主管部门予以警告，责令限期改正；逾期不改的，可以并处100元以上1000元以下罚款；造成其他业主财产损失的，应当负责赔偿。　　阻挠物业的共用部位、共用设备维修造成其他业主、使用人财产损失的，责任人应当负责赔偿。　　第五十一条 物业管理企业违反本条例，按照下列规定处罚：　　（一）未取得物业管理资质证书而从事物业管理服务的，由县级以上物业行政主管部门责令限期改正，没收违法所得，可以并处1000元以上30000元以下的罚款；　　（二）对物业共用部位、共用设备、公共设施管理不善，造成物业环境恶化的，由县级以上物业管理行政主管部门视情节给予警告、降低资质等级，或者吊销资质证书的处罚，可以并处1000元以上30000元以下的罚款。　　违反前期物业管理服务合同或者物业管理服务合同约定的，应当承担相应的民事责任。　　第五十二条 物业管理行政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。第八章 附则　　第五十三条 本条例自2001年7月1日起施行。