

内蒙古自治区物业管理条例

(2003年9月30日内蒙古自治区第十届人民代表大会常务委员会第五次会议通过 根据2008年7月25日内蒙古自治区第十一届人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改 内蒙古自治区物业管理条例 的决定》第一次修正 根据2012年3月31日内蒙古自治区第十一届人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改部分地方性法规的决定(五)》第二次修正 2018年5月31日内蒙古自治区第十三届人民代表大会常务委员会第五次会议修订)

第一章 总则

第一条 为了规范物业管理活动,维护业主和物业服务企业的合法权益,营造良好的生活和工作环境,根据《中华人民共和国物权法》和国务院《物业管理条例》等国家有关法律、法规,结合自治区实际,制定本条例。

第二条 自治区行政区域内物业的使用、维护、服务及其相关监督管理活动适用本条例。

本条例所称物业是指房屋及与之配套设施设备和相关场地等。

本条例所称物业管理,是指业主通过选聘物业服务企业,由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护相关区域内的环境卫生和公共秩序的活动。

第三条 旗县级以上人民政府应当将物业管理纳入城市管理工作体系和综合目标责任制考核体系,建立物业管理综合协调机制和专业化、社会化、市场化的物业服务机制。

第四条 旗县级以上人民政府应当建立物业管理资金投入保障机制,加强老旧小区改造,对配套设施不全、不具备物业服务条件的物业区域进行综合治理,逐步实现住宅区域物业管理全覆盖。

第五条 旗县级以上人民政府物业行政主管部门负责本行政区域内物业服务活动的监督管理工作。

旗县级以上人民政府住房和城乡建设、规划、价格、财政、生态环境、城市管理、公安、民政、卫生、市场监督管理、消防、自然资源、人防防空等部门按照各自职责,做好相关的物业监督管理工作。

苏木乡镇人民政府、街道办事处负责组织、指导、协调本辖区内物业服务区域业主大会的工作,督促业主大会依法履行职责,协调社区建设与物业服务的关系,处理物业服务纠纷。

嘎查村民委员会、居民委员会协助苏木乡镇人民政府、街道办事处做好物业管理有关工作。

供水、供电、供热、供气、通信、有线电视等单位应当按照各自职责,做好相关物业服务工作。

第六条 旗级以上人民政府物业行政主管部门应当在物业服务区域内显著位置公布投诉举报受理方式,及时受理业主和相关单位的投诉举报,依法调查处理违法行为。对实名投诉举报实行限时回复,为实名投诉举报人保密。

第七条 物业管理实行联席会议制度。联席会议由苏木乡镇人民政府、街道办事处负责召集,旗县级以上人民政府物业行政主管部门、嘎查村民委员会、居民委员会以及建设单位、物业服务企业、业主委员会、相关行政主管部门等各方代表参加。未成立业主委员会的,由业主代表参加。

物业管理联席会议主要协调解决下列重大问题:

- (一)业主委员会不依法履行职责的;
 - (二)业主委员会选举和换届过程中出现问题的;
 - (三)物业服务企业履行物业服务合同中出现问题的;
 - (四)物业服务企业在交接过程中出现问题的;
 - (五)需要协调解决的其他物业服务纠纷。
- 第八条 物业服务行业协会应当加强行业自律,规范行业行为,促进物业服务行业健康发展。

第二章 业主及业主大会

第九条 房屋的所有权人为业主。

业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全,不得损害其他业主的合法权益。

因买卖、赠与、继承等法律关系已经实际占有房屋,但是尚未依法办理所有权登记的,房屋占有人在物业服务中享有业主的权利,承担业主的义务。

- 第十条 业主在物业管理活动中,享有下列权利:
 - (一)按照物业服务合同的约定,接受物业服务企业的服务;
 - (二)提议召开业主大会会议,就物业服务有关事项提出建议;
 - (三)提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议;
 - (四)参加业主大会会议,行使投票权;
 - (五)选举业主委员会成员,并享有被选举权;
 - (六)监督业主委员会的工作;
 - (七)监督物业服务企业履行物业

服务合同;

(八)对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权;

(九)监督住宅专项维修资金的管理和使用;

(十)法律、法规规定的其它权利。

第十一条 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)执行业主大会和业主委员会作出的决定;
- (四)按照国家有关规定交纳住宅专项维修资金;
- (五)按时交纳物业服务费用;
- (六)法律、法规规定的其它义务。

第十二条 物业使用人在物业服务活动中享有的权利、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。

第十三条 旗县级以上人民政府物业行政主管部门应当按照物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素划定物业管理区域。具体办法由自治区人民政府制定。

第十四条 一个物业管理区域成立一个业主大会。同一个物业管理区域内的业主,应当在物业项目所在地旗县级以上人民政府物业行政主管部门或者苏木乡镇人民政府、街道办事处的指导下成立业主大会,并选举产生业主委员会。但是,只有一个业主的,或者业主人数较少且全体一致同意,决定不成立业主大会的,由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第十五条 在一个物业管理区域内,已交付使用的物业建筑面积达到百分之五十以上的,或者已交付使用的物业建筑面积达到百分之三十不足百分之五十,但使用已超过二年的,应当筹备成立业主大会。

第十六条 不具备成立业主大会条件,或者具备成立业主大会条件但未成立业主大会的住宅小区,经物业项目所在地苏木乡镇人民政府、街道办事处指导后仍不能成立的,应当由嘎查村民委员会、居民委员会组织业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第十七条 同一个物业管理区域内的业主大会会议筹备组,由业主、建设单位、苏木乡镇人民政府、街道办事处和嘎查村民委员会、居民委员会的代表组成。筹备组成员人数应为单数,其中业主代表人数不低于筹备组总人数的一半,筹备组组长由苏木乡镇人民政府、街道办事处代表担任。

第十八条 筹备组中的业主代表的产生,由苏木乡镇人民政府、街道办事处或者嘎查村民委员会、居民委员会组织业主推荐。

筹备组应当将成员名单以书面形式在物业管理区域内公告。业主对筹备组成员有争议的,由苏木乡镇人民政府、街道办事处协商解决。

第十九条 建设单位和物业服务企业应当配合协助筹备组开展工作。

第二十条 筹备组应当自组成之日起六十日内首次召开业主大会会议,并通过管理规约、业主大会议事规则,选举产生业主委员会。业主委员会成立后筹备组自行解散。

第二十一条 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的形式;但是,应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。

第二十二条 业主应当参加业主大会会议。因故不能参加的,可以书面委托代理人参加,载明委托事项、委托权限以及期限。

第二十三条 业主大会决定筹集和使用住宅专项维修资金以及改建、重建建筑物及其附属设施的,应当经专有部分占建筑物总面积三分之二的以上业主且占总人数三分之二的以上业主同意。业主大会决定其他有关共有和共同管理权利的重大事项,应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

第二十四条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

第二十五条 业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定由业主委员会组织召开。

第二十六条 有下列情形之一的,业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议:

- (一)百分之二十以上的业主提议

内蒙古自治区第十三届人民代表大会常务委员会公告

第三号

2018年5月31日内蒙古自治区第十三届人民代表大会常务委员会第五次会议修订通过《内蒙古自治区物业管理条例》,现予公布,自2018年8月1日起施行。

2018年5月31日

的;

(二)发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的;

(三)业主委员会成员缺额人数超过半数的;

(四)业主大会议事规则或者管理规约规定的其它情形。

第二十七条 业主委员会会议应当有过半数委员出席,作出决定应当经出席的委员过半数同意。业主委员会的决定应当以书面形式在物业管理区域内及时公告。

第二十八条 业主委员会未按照法定程序作出决定造成损失的,由同意作出决定的委员共同承担责任。

第二十九条 业主委员会委员应当由热心公益事业,责任心强,公正廉洁,具有一定组织协调能力,能够主动履行业务义务的业主担任。

第三十条 业主委员会委员本人、配偶及其直系亲属不得在本物业管理区域内的物业服务企业中兼职或者与该物业服务企业有其他利害关系。

第三十一条 业主委员会委员有下列情形之一的,其业主委员会资格终止:

- (一)因物业转让、灭失等原因不再是业主的;
- (二)无故缺席业主委员会会议连续三次以上的;
- (三)丧失履行职责能力的;
- (四)以书面形式向业主委员会提出辞职的;
- (五)拒不履行业务义务的;
- (六)向物业服务企业销售商品、承揽业务、牟取不当利益的;
- (七)侵犯业主合法权益的;
- (八)其他原因不宜担任业主委员会委员的情形。

第三十二条 终止业主委员会成员资格的程序由业主大会议事规则规定。

第三十三条 因物业管理区域发生变更等原因导致业主大会解散的,在解散前,业主大会、业主委员会应当在苏木乡镇人民政府、街道办事处的指导下,做好业主共同财产清算和档案资料的移交工作。

第三十四条 业主大会和业主委员会开展工作的经费由全体业主承担。经费的筹集、管理、使用由业主大会议事规则规定。

第三十五条 业主大会和业主委员会工作经费的使用情况应当定期由业主委员会以书面形式在物业管理区域内公告,接受业主监督。

第三十六条 业主对建筑物专有部分以外的共有部分,享有权利,承担义务,不得以放弃权利为由不履行义务。业主转让建筑物内的住宅、经营性用房,其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

第三十七条 业主转让或者出租物业时,应当将管理规约、物业服务收费标准等事项告知受让人或者承租人,并出具交纳物业服务费用的证明或者对物业服务费用的结算作出明确约定。受让人应当在办理产权交易手续之日起三十日内,将物业产权转移情况、业主姓名、联系方式等告知物业服务企业和业主委员会。

第三十八条 物业服务企业按照合同约定以及《物业管理服务标准》等相关规定提供服务的,业主不得以物业闲置、房屋质量和未享受物业服务或者无需接受相关物业服务为由拒绝交纳物业服务费。

第三十九条 业主不按照物业服务合同约定交纳物业服务费的,物业服务企业或者业主委员会可以催交;逾期仍不缴纳的,物业服务企业可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

第四十条 业主与物业服务企业约定由物业服务人交纳物业服务费用的,从其约定,并自约定之日起十五日内告知物业服务企业。物业服务人拒不交纳物业服务费用的,业主承担连带交纳责任。

第四十一条 业主委员会每届任期三至五年,具体年限可在业主大会议事规则中约定。任期届满两个月前,应当召开业主大会会议进行业

委会的换届选举,并通知物业项目所在地旗县级以上人民政府物业行政主管部门和苏木乡镇人民政府、街道办事处派代表参加;逾期未换届的,业主委员会将自行终止。

第四十二条 原业主委员会应当在其任期届满之日起十日内,与新一届业主委员会办好交接手续;没有产生新一届业主委员会的,应当及时召开业主委员会会议。

第四十三条 业主委员会会议应当有过半数委员出席,作出决定应当经出席的委员过半数同意。

第四十四条 业主委员会的决定应当以书面形式在物业管理区域内及时公告。

第四十五条 业主委员会未按照法定程序作出决定造成损失的,由同意作出决定的委员共同承担责任。

第四十六条 业主委员会委员应当由热心公益事业,责任心强,公正廉洁,具有一定组织协调能力,能够主动履行业务义务的业主担任。

第四十七条 业主委员会委员有下列情形之一的,其业主委员会资格终止:

- (一)因物业转让、灭失等原因不再是业主的;
- (二)无故缺席业主委员会会议连续三次以上的;
- (三)丧失履行职责能力的;
- (四)以书面形式向业主委员会提出辞职的;
- (五)拒不履行业务义务的;
- (六)向物业服务企业销售商品、承揽业务、牟取不当利益的;
- (七)侵犯业主合法权益的;
- (八)其他原因不宜担任业主委员会委员的情形。

第四十八条 终止业主委员会成员资格的程序由业主大会议事规则规定。

第四十九条 因物业管理区域发生变更等原因导致业主大会解散的,在解散前,业主大会、业主委员会应当在苏木乡镇人民政府、街道办事处的指导下,做好业主共同财产清算和档案资料的移交工作。

第五十条 业主大会和业主委员会开展工作的经费由全体业主承担。经费的筹集、管理、使用由业主大会议事规则规定。

第五十一条 业主大会和业主委员会工作经费的使用情况应当定期由业主委员会以书面形式在物业管理区域内公告,接受业主监督。

第五十二条 业主对建筑物专有部分以外的共有部分,享有权利,承担义务,不得以放弃权利为由不履行义务。业主转让建筑物内的住宅、经营性用房,其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

第五十三条 业主转让或者出租物业时,应当将管理规约、物业服务收费标准等事项告知受让人或者承租人,并出具交纳物业服务费用的证明或者对物业服务费用的结算作出明确约定。受让人应当在办理产权交易手续之日起三十日内,将物业产权转移情况、业主姓名、联系方式等告知物业服务企业和业主委员会。

第五十四条 物业服务企业按照合同约定以及《物业管理服务标准》等相关规定提供服务的,业主不得以物业闲置、房屋质量和未享受物业服务或者无需接受相关物业服务为由拒绝交纳物业服务费。

第五十五条 业主不按照物业服务合同约定交纳物业服务费的,物业服务企业或者业主委员会可以催交;逾期仍不缴纳的,物业服务企业可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

第五十六条 业主与物业服务企业约定由物业服务人交纳物业服务费用的,从其约定,并自约定之日起十五日内告知物业服务企业。物业服务人拒不交纳物业服务费用的,业主承担连带交纳责任。

第五十七条 业主委员会每届任期三至五年,具体年限可在业主大会议事规则中约定。任期届满两个月前,应当召开业主大会会议进行业

第三章 前期物业管理

第三十四条 在业主、业主大会

选聘物业服务企业之前,建设单位选聘物业服务企业的,应当参照国家或者自治区制定的前期物业服务合同示范文本签订前期物业服务合同。

前期物业服务合同应当包括物业服务基本情况、双方的权利义务、服务内容、服务标准、服务费用和违约责任等。

第三十五条 建设单位在房屋销售之前应当制定临时管理规约,但不得侵犯房屋买受人的利益,并在申请房屋预售许可前将前期物业服务合同、临时管理规约报物业项目所在地旗县级以上人民政府物业行政主管部门备案。物业行政主管部门将备案情况书面告知项目所在地苏木乡镇人民政府、街道办事处。

第三十六条 房屋交付买受人时,应当将前期物业服务合同和临时管理规约,予以说明。房屋买受人在与建设单位签订房屋买卖合同时,应当对履行前期物业服务合同和遵守临时管理规约作出书面承诺。

第三十七条 房屋交付买受人之前发生的物业服务费,由建设单位承担;房屋交付买受人之后发生的物业服务费,由买受人按照前期物业服务合同约定的物业服务收费标准承担。

第三十八条 房屋达到交付条件,买受人延迟接受房屋交付的,前款规定物业服务费发生的起止日期自建设单位催告买受人接受交付的期限结束次日起计算。建设单位不得与买受人约定减免物业服务费。

第三十九条 物业服务项目应当通过招投标的方式选聘物业服务企业,分为公开招标和邀请招标。

第四十条 住宅物业的建设单位,应当通过招投标的方式选聘物业服务企业;招标人少于三个或者建设规模小于二万平方米的,经物业项目所在地旗县级以上人民政府物业行政主管部门批准,可以采用协议方式选聘物业服务企业。

第四十一条 第三十七条 招标人采取公开招标方式的,应当在公共媒体和网站上发布招标公告。

第四十二条 招标公告应当载明招标人的名称和地址、招标项目的基本情况以及获取招标文件的方式等事项。

第四十三条 招标人采取邀请招标方式的,应当向三个以上物业服务企业发出投标邀请书,投标邀请书应当包含本条第二款规定的事项。

第四十四条 招标公告或者投标邀请书,应当向三个以上物业服务企业发出投标邀请书,投标邀请书应当包含本条第二款规定的事项。

第四十五条 招标人应当在发布招标公告或者发出投标邀请书的十日前,向物业项目所在地旗县级以上人民政府物业行政主管部门提交以下材料:

- (一)与物业服务有关的物业项目开发建设的政府批件;
 - (二)招标公告或者投标邀请书;
 - (三)招标文件;
 - (四)法律、法规规定的其它材料。
- 第四十六条 通过招投标方式选聘物业服务企业的,招标人应当按照下列规定时限完成物业服务招标投标工作:
- (一)新建现售商品房项目应当在现售前三十日完成;
 - (二)预售商品房项目应当在取得《商品房预售许可证》之前完成;
 - (三)非出售的新建物业项目应当在交付使用前九十日完成。

第四十七条 前期物业服务合同可以约定期限。但是,期限未满,业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的,前期物业服务合同终止;期限已满,业主大会尚未成立的,原签约双方有一方不愿续约或者已入住业主百分之五十以上对原物业服务企业的服务不满意的,建设单位应当通过招投标方式重新选聘物业服务企业,或者由物业项目所在地苏木乡镇人民政府、街道办事处组织全体业主决定选聘物业服务企业。

第四十八条 物业服务企业承接前期物业服务项目时,应当与建设单位共同对物业共用部位、共用设施设备进行查验,查验记录由双方签字确认。建设单位应当向物业服务企业移交相关资料;前期物业服务合同终止时,物业服务企业应当将有关资料移交业主委员会。未成立业主委员会的,移交所在地嘎查村民委员会、居民委员会。

第四十九条 物业服务企业擅自承接未经查验或者承接不符合交付条件的物业,因物业共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的,应当承担相应的赔偿责任。

第五十条 新建住宅建设单位应当设计配置具备水、电、通风、采光等基本使用功能和条件的物业服务用房,业主委员会会议事务用房。物业服务用房按照房屋建筑总面积的千分之二,且不低于一百平方米配置;业主委员会会议事务用房按照不低于三十平方米配置。

第五十一条 旗级以上人民政府城乡规划主管部门在核发建设工程规划许可证时,应当在许可证及其附图上载明配套设施建设的物业服务用房的建筑面积。

第五十二条 旗级以上人民政府城乡规划主管部门在核发建设工程规划许可证时,应当在许可证及其附图上载明配套设施建设的物业服务用房的建筑面积。

第五十三条 旗级以上人民政府城乡规划主管部门在核发建设工程规划许可证时,应当在许可证及其附图上载明配套设施建设的物业服务用房的建筑面积。

第五十四条 旗级以上人民政府城乡规划主管部门在核发建设工程规划许可证时,应当在许可证及其附图上载明配套设施建设的物业服务用房的建筑面积。

第五十五条 旗级以上人民政府城乡规划主管部门在核发建设工程规划许可证时,应当在许可证及其附图上载明配套设施建设的物业服务用房的建筑面积。

部门在核发房屋预售许可证和旗级以上人民政府不动产登记行政主管部门在办理房屋所有权初始登记时,应当注明物业服务用房号。

第五十六条 物业服务用房、业主委员会事务用房属全体业主共有,分别交由物业服务企业和业主委员会无偿使用。任何单位和个人不得擅自变更用途;不得分割、转让、抵押。

第五十七条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围,承担物业保修责任。建设单位委托物业服务企业维修的,应当与物业服务企业签订委托协议。

第五十八条 建设单位交付住宅物业时,应当向房屋买受人提供住宅质量保证书、住宅使用说明书、前期物业服务合同等资料。

第四章 物业管理服务

第五十九条 从事物业服务活动的企业应当依法向市场监督管理部门办理注册登记手续,领取企业法人营业执照。

第六十条 物业服务企业应当自领取企业法人营业执照之日起三十日内,到旗县级以上人民政府物业行政主管部门备案。

第六十一条 业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业签订书面物业服务合同。

第六十二条 业主委员会与物业服务企业依法签订的物业服务合同对全体业主具有约束力。

第六十三条 鼓励业主大会采用招投标方式选聘物业服务企业。

第六十四条 物业服务企业享有下列权利:

- (一)依照物业服务合同和管理制度对物业实行管理;
- (二)依照物业服务合同的约定收取物业服务费用;
- (三)可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业服务企业,但不得将该区域内的全部物业服务一并委托给他人;
- (四)法律、法规规定和物业服务合同约定的其它权利。

第六十五条 物业服务企业应当履行下列义务:

- (一)按照物业服务合同、国家和自治区有关物业服务标准提供物业服务;
- (二)在业主、物业使用人使用物业前,将物业的共用部位、共用设施设备的使用方法、维护要求、注意事项等有关规定书面告知业主、物业使用人;
- (三)落实安防人员、设施以及安保措施,确保安防监控系统正常使用;
- (四)定期组织物业服务人员进行消防安全演练,确保消防设施正常使用;
- (五)维护物业区域环境卫生,引导业主进行垃圾分类处理;
- (六)定期对物业的共用部位、共用设施设备进行养护,按照物业服务合同约定组织维修;
- (七)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财务账册,建立物业服务信息平台,为业主提供免费查询服务;
- (八)实行二十四小时值班制,建立和完善物业服务工作应急预案,及时处理物业服务中的突发事件;
- (九)听取业主委员会、业主、物业使用人的意见,改进和完善物业服务;
- (十)法律、法规规定和物业服务合同约定的其它义务。

第六十六条 物业服务企业应当遵守法律法规和物业服务合同的约定。未经业主大会同意或者物业服务合同中无相关约定,不得将物业服务费用、公共水电分摊费用、车辆停放费用等捆绑收费;不得处分属于业主的共有财产。

第六十七条 物业服务企业未能履行物业服务合同的约定,造成业主损失的,承担相应的法律责任。

第六十八条 物业服务企业应当将下列信息在物业管理区域内显著位置公示:

- (一)项目负责人的基本情况、联系方式和物业服务电话;
- (二)物业服务合同约定的服务内容、服务标准、收费项目、收费标准和收费方式;
- (三)物业服务企业的权利和义务;
- (四)电梯、消防、监控等专项设施设备的日常维修保养单位的名称、资质、联系方式和应急处置方案;
- (五)业主交纳物业服务费用、公共水电分摊费用情况,住宅专项维修资金使用情况,物业共用部位、共用设施设备经营所得收益;
- (六)房屋装饰装修及使用过程中的结构变动等安全事项;

第六十九条 物业服务企业应当将下列信息在物业管理区域内显著位置公示:

- (一)项目负责人的基本情况、联系方式和物业服务电话;
- (二)物业服务合同约定的服务内容、服务标准、收费项目、收费标准和收费方式;
- (三)物业服务企业的权利和义务;
- (四)电梯、消防、监控等专项设施设备的日常维修保养单位的名称、资质、联系方式和应急处置方案;
- (五)业主交纳物业服务费用、公共水电分摊费用情况,住宅专项维修资金使用情况,物业共用部位、共用设施设备经营所得收益;
- (六)房屋装饰装修及使用过程中的结构变动等安全事项;

第七十条 物业服务企业应当将下列信息在物业管理区域内显著位置公示:

第七十一条 物业服务企业应当将下列信息在物业管理区域内显著位置公示: