

【发布单位】内蒙古自治区
【发布文号】内蒙古自治区人大常委会公告第3号
【发布日期】2008-07-25
【生效日期】2008-07-25
【失效日期】-----
【所属类别】地方法规
【文件来源】[内蒙古自治区](#)

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》的决定修正 内蒙古自治区人民代表大会常务委员会公告第3号)

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境，根据国务院《[物业管理条例](#)》，结合自治区实际，制定本条例。

第二条 在自治区行政区域内从事物业管理及相关活动适用本条例。

第三条 自治区人民政府建设行政主管部门负责全区物业管理活动的监督管理工作。

旗县级以上人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。其他有关行政管理部门按照各自职责，依法做好物业管理有关工作。

第四条 各级人民政府应当加强对物业管理行业的管理，引导建立专业化、社会化和市场化的物业管理机制，促进物业管理行业健康发展。

第二章 业主及业主大会

第五条 房屋的所有权人为业主。

业主在物业管理活动中的权利和义务按照国务院《[物业管理条例](#)》有关规定执行。

第六条 物业使用人在物业管理活动中的权利、义务由业主和使用人约定，但不得违反法律、法规和管理规约的有关规定。

物业使用人违反本条例和管理规约的规定，有关业主应当承担连带责任。

第七条 一个物业管理区域成立一个业主大会。

业主大会由物业管理区域内全体业主组成。

业主大会应当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，依照法律、法规 and 业主大会议事规则的规定履行职责。

第八条 旗县级以上人民政府房地产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建设行政主管部门制定。

配套设施不全、不具备物业管理条件的物业区域，由当地人民政府组织治理，创造条件，逐步实行物业管理。

第九条 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，可以筹备成立业主大会。

第十条 同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的旗县级人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、苏木乡镇人民政府的指导下，由业主代表、建设单位(包括公有住房出售单位)组成业主大会筹备组，负责业主大会筹备工作。

筹备组中的业主代表由物业管理区域内全体业主在规定时间内推荐产生。

筹备组成员名单确定后，以书面形式在物业管理区域内公告。

第十一条 筹备组应当自组成之日起三十日内在物业所在地旗县级人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、苏木乡镇人民政府的指导下，组织业主召开首次业主大会会议，并通过管理规约、业主大会议事规则，选举产生业主委员会。

只有一个业主的，或者业主人数较少且经全体业主一致同意，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。

第十二条 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。

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。

第十三条 业主大会作出决定，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。业主大会作出筹集和使用专项维修资金以及改建、重建建筑物及其附属设施的决定，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。

业主大会的决定对物业管理区域内的全体业主具有约束力。

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第十四条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

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。

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的；
- (二)发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；
- (三)业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情况。

发生应当召开业主大会临时会议的情况，业主委员会不履行组织召开会议职责的，旗县级人民政府房地产行政主管部门应当责令业主委员会限期召开。

第十五条 业主委员会是业主大会的执行机构，应当依法履行职责。

业主委员会的人数由业主大会根据实际情况按照三人至九人的单数确定。

业主委员会应当在业主委员会委员中推选产生主任一人，副主任一人至二人。

业主委员会委员不得在本物业管理区域内的物业服务企业中兼职。

业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向物业所在地旗县级人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、苏木乡镇人民政府备案。

第十六条 业主委员会委员应当符合下列条件：

- (一) 本物业管理区域内具有完全民事行为能力的业主；
- (二) 遵守有关法律、法规；
- (三) 遵守业主大会议事规则、管理规约，模范履行业主义务；
- (四) 热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有社会公信力；
- (五) 具有一定组织能力；
- (六) 具备必要的工作时间。

第十七条 经三分之一以上业主委员会委员提议或者业主委员会主任认为有必要的，应当及时召开业主委员会会议。

第十八条 业主委员会会议应当有过半数委员出席，作出决定必须经全体委员过半数同意。

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。

第十九条 业主委员会应当协助物业服务企业，督促违反物业服务合同约定逾期不交纳物业服务费用的业主，限期交纳物业服务费用。

第二十条 业主委员会任期届满两个月前，应当召开业主大会会议进行业主委员会的换届选举；逾期未换届的，房地产行政主管部门可以指派工作人员指导其换届工作。

原业主委员会应当在其任期届满之日起十日内，将其保管的档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交新一届业主委员会，并做好交接手续。

第二十一条 业主委员会委员有下列情形之一的，经业主大会会议通过，其业主委员会委员资格终止：

- (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) 因疾病等原因丧失履行职责能力的；
- (四) 有犯罪行为的；

(五)以书面形式向业主大会提出辞呈的;

(六)拒不履行业主义务的;

(七)其他原因不宜担任业主委员会委员的。

第二十二条 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、业主委员会应当在旗县级人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、苏木乡镇人民政府的指导监督下,做好业主共同财产清算和档案资料的移交工作。

第二十三条 业主大会、业主委员会应当配合公安机关,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等相关工作。

在物业管理区域内,业主大会、业主委员会应当积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责,支持居民委员会开展工作,并接受其指导和监督。

住宅小区的业主大会、业主委员会作出的决定,应当告知相关的居民委员会,并听取居民委员会的建议。

第二十四条 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。

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

第二十五条 业主委员会凭旗县级人民政府房地产行政主管部门的备案证明,依照有关法律、法规的规定刻制印章。

第二十六条 物业转让后,原业主应当在办理转让手续三十日内通知业主委员会和物业服务企业。

第三章 前期物业管理

第二十七条 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。

第二十八条 自治区提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则,通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

住宅物业的建设单位,必须通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业;投标人少于三个或者住宅规模小于2万平方米的,经物业所在地旗县级人民政府房地产行政主管部门批准,可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

第二十九条 前期物业管理招标分为公开招标和邀请招标。

招标人采取公开招标方式的,应当在公共媒体和国家及自治区指定的网站上发布招标公告。

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办法等事项。

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

含本条第三款规定的事项。

第三十条 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，提交以下材料报物业项目所在地旗县级人民政府房地产行政主管部门备案：

- (一) 与物业管理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、法规规定的其他材料。

第三十一条 通过招投标方式选聘物业服务企业的，招标人应当按照以下规定时限完成物业管理招标投标工作：

- (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。

第三十二条 前期物业服务合同可以约定期限。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具有相应资质的物业服务企业。

第三十三条 物业服务企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。查验合格后，建设单位应当依法向物业服务企业移交有关资料。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给业主委员会。

第三十四条 建设单位应当按照规划，以不低于其开发建设规模千分之三的标准在物业管理区域内配置物业管理用房。物业管理用房包括业主委员会和物业服务企业的办公用房和经营用房。

物业管理用房应当作为房地产开发项目综合验收中物业管理落实情况的内容。

第四章 物业管理服务

第三十五条 从事物业管理活动的企业应当依法向旗县级以上工商行政管理部门办理注册登记手续，领取企业法人营业执照。

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，向旗县级人民政府房地产行政主管部门申请核定资质等级。物业服务企业资质管理办法由自治区人民政府建设行政主管部门制定。

物业服务企业应当在核定的资质等级范围内从事物业管理活动；未领取资质等级证书的不得从事物业管理活动。

从事物业管理的人员应当按照国家有关规定，取得职业资格证书。

自治区外物业服务企业进入自治区从事物业管理活动的，应当持资质等级证书和有关证件到项目所在地旗县级人民政府房地产行政主管部门备案。

第三十六条 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性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人；

(四) 法律、法规规定和物业服务合同约定的其他权利。

第三十七条 物业服务企业应当履行下列义务：

(一) 履行物业服务合同，执行物业管理行业规范和技术标准，依法经营；

(二) 根据有关法律、法规和物业服务合同，结合实际情况，起草物业管理制度；

(三) 接受业主和业主委员会的监督；

(四) 接受有关行政管理部门的监督管理；

(五) 定期公布物业服务费用和代管资金的使用情况；

(六) 妥善保管物业有关资料；

(七) 发现违反治安、环境保护、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，应当及时制止，并向业主委员会和有关行政管理部门报告；

(八) 法律、法规规定和物业服务合同约定的其他义务。

第三十八条 业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业参照国家或者自治区制定的物业服务合同示范文本订立书面的物业服务合同。

物业服务合同包括下列内容：

(一) 当事人和物业的基本情况；

(二) 物业管理事项；

(三) 物业服务质量；

(四) 物业服务费用及其收缴方式；

(五) 双方的权利义务；

(六) 专项维修资金的管理与使用方式；

(七) 物业管理用房的使用与维护；

(八) 合同期限、合同终止和解除的约定；

(九) 违约责任以及解决纠纷的途径；

(十) 双方约定的其他事项。

第三十九条 物业管理事项一般包括下列内容：

- (一) 物业共用部位的维护和管理；
- (二) 物业共用设施设备及其运行的维修和管理；
- (三) 物业管理区域内公共环境卫生和绿化管理；
- (四) 物业管理区域内安全、消防、交通等协助管理项目的服务；
- (五) 物业装饰装修管理服务；
- (六) 物业档案资料的管理；
- (七) 其他管理事项。

第四十条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，区别不同物业的性质和特点，由业主和物业服务企业按照国家和自治区的有关规定，在物业服务合同中约定。

物业服务企业可以根据业主的委托，提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

第四十一条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。

任何单位不得强制物业服务企业代收前款费用，也不得因物业服务企业拒绝代收前款费用而停止提供服务。

物业服务企业接受委托代收本条第一款费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第四十二条 物业服务企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，物业服务企业在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

物业服务企业雇请保安人员的，应当遵守国家有关规定。保安人员在维护物业管理区域内的公共秩序时，应当履行职责，不得侵害公民的合法权益。

第四十三条 旗县级以上人民政府房地产行政主管部门应当及时处理业主、业主委员会、物业使用人和物业服务企业等当事人在物业管理活动中的投诉。

旗县级以上人民政府房地产行政主管部门受理投诉后，应当进行调查处理，并自受理投诉之日起十五日内答复投诉人。

投诉内容涉及其他行政管理部门职责范围的，受理部门应当自受理之日起五日内移送有关行政管理部门，并书面告知投诉人。

第五章 物业的使用与维护

第四十四条 物业管理区域内禁止下列行为：

- (一) 损坏房屋承重结构、主体结构和房屋外貌；

(二) 改变按照规划建设的公共建筑和共用设施设备的用途;

(三) 擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地;

(四) 占用、损坏或者擅自移动物业的共用部位和共用设施设备;

(五) 违章搭建;

(六) 擅自设置摊点和集贸市场;

(七) 随意倾倒垃圾、杂物, 侵占和毁坏绿地;

(八) 擅自在建筑物屋顶、外墙面上安装、放置、悬挂、张贴物品或者涂写、刻画;

(九) 擅自在城市中的住宅小区内饲养畜禽;

(十) 违反有关规定存放易燃、易爆、剧毒物品, 排放有毒有害气体和废弃物, 发出超过规定标准的噪音;

(十一) 利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动;

(十二) 法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

第四十五条 供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位, 应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任。

前款规定的单位因维修、养护等需要, 临时占用、挖掘道路、场地的, 应当及时恢复原状。

第四十六条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主, 应当按照国家有关规定交纳专项维修资金。

专项维修资金属业主所有, 应当按幢设账、专户存储、核算到户, 专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造, 不得挪作他用。

专项维修资金的收取、管理和使用, 按照国家和自治区的有关规定执行。

第六章 法律责任

第四十七条 违反本条例的规定, 住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业的, 由旗县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正, 给予警告, 可以并处5万元以上10万元以下的罚款; 未经批准, 擅自采用协议方式选聘物业服务企业的, 由旗县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正, 给予警告, 可以并处1万元以上5万元以下的罚款。

第四十八条 违反本条例的规定, 未取得资质证书从事物业管理的, 由旗县级以上人民政府房地产行政主管部门没收违法所得, 并处5万元以上20万元以下的罚款; 给业主造成损失的, 依法承担赔偿责任。

以欺骗手段取得资质证书的, 依照本条第一款规定处罚, 并由颁发资质证书的部门吊销资质证书。

第四十九条 违反本条例的规定, 物业服务企业将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给

他人的，由旗县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，处委托合同价款百分之三十以上百分之五十以下的罚款；情节严重的，由颁发资质证书的部门吊销资质证书。委托所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五十条 物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，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。

第五十一条 违反本条例的规定，挪用专项维修资金的，由旗县级以上人民政府房地产行政主管部门追回挪用的专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额二倍以下的罚款；物业服务企业挪用专项维修资金，情节严重的，并由颁发资质证书的部门吊销资质证书；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

第五十二条 违反本条例的规定，建设单位在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业管理用房的，由旗县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，没收违法所得，并处10万元以上50万元以下的罚款。

第五十三条 违反本条例第四十四条第(五)、(七)、(八)项规定的，由旗县级以上人民政府房地产行政主管部门或者有关行政管理部门给予警告，责令限期改正，恢复原状；逾期未改正的，可以并处100元以上2000元以下的罚款；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；违反该条其他规定的，由有关行政管理部门按照有关法律、法规的规定处罚。

第五十四条 违反物业服务合同约定，业主逾期不交纳物业服务费用，经业主委员会督促其限期交纳仍不交纳的，物业服务企业可以向人民法院起诉。

第五十五条 旗县级以上人民政府房地产行政主管部门或者其他有关行政管理部门及其工作人员违反本条例的规定，有下列行为之一的，由有关部门对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

(一)对未达到资质条件的企业核发资质等级证书或者对符合条件的企业应当审批而未在规定时间内审批的；

(二)利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处的；

(三)不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处的；

(四)未按照规定受理物业管理投诉，造成严重后果的；

(五)违反本条例的其他行为。

第七章 附 则

第五十六条 本条例下列用语的含义是：

(一)物业是指房屋及与之配套的设施、设备和相关场地等；

(二)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；

(三)物业使用人是指物业的承租人和实际使用物业的其他人；

(四)房屋承重结构是指房屋的基础、楼板、屋顶、梁、柱、承重墙体等；

(五)共用部位是指业主共同使用的楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、门厅、传达室、内天井以及房屋承重结构、外墙面、走廊墙等部位；

(六)共用设施设备是指业主共同使用的上下水管道、落水管、照明灯具、垃圾通道、天线、水箱、水泵、电梯、避雷装置、消防设施以及道路、窨井、化粪池、垃圾废物储存设施、绿化地等。

第五十七条 本条例自2003年12月1日起施行。

说明:本库所有资料均来源于网络、报刊等公开媒体, 本文仅供参考。如需引用, 请以正式文件为准。

[关于我们](#) | [联系我们](#) | [广告报价](#) | [诚聘英才](#) | [法律公告](#)

京ICP备05029464号 | [网上传播视听节目许可证\(0108276\)](#)

中国法院国际互联网站版权所有, 未经协议授权, 禁止下载使用或建立镜像

Copyright © 2002-2009 by ChinaCourt.org All rights reserved.

Reproduction in whole or in part without permission is prohibited