

洛阳市物业管理办法

(2002年3月11日洛阳市人民政府令第58号公布 根据2007年10月15日洛阳市人民政府第95号令公布的《洛阳市人民政府关于修改〈洛阳市城市饮用水二次供水管理办法〉等4件规章的决定》第一次修订 根据2012年5月2日洛阳市人民政府令第117号公布的《洛阳市人民政府关于修改〈洛阳市物业管理办法〉的决定》第二次修订)

第一条 为实施《河南省物业管理条例》(以下简称《省物业管理条例》),规范物业管理行为,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内的物业管理活动。

由房地产开发企业建设,出售、出租给两个以上业主共同使用的物业,应当实行物业管理。

按照住房制度改革政策出售的公有住房及其他物业,应当逐步实行物业管理。

第三条 市房产管理部门负责全市物业管理的组织、协调、指导和监督工作。

县(市)、吉利区房产管理部门负责本辖区物业管理工作,

接受市房产管理部门的业务指导和监督。

建设、规划、公安、工商、物价、园林、公用事业等部门按照各自职责，共同做好物业管理区域内的有关工作。

第四条 开发建设单位在新建物业时，应当建设物业管理配套设施，制定前期物业管理方案。前期物业管理方案应当报房产管理部门备案。物业建成后，房产管理部门应当对物业管理配套设施进行验收。

第五条 建设单位应当按物业总建筑面积 2% 至 4% 的比例提供业主自治监督和物业管理用房（最低不得少于 50 平方米），其费用列入开发建设成本，产权属全体业主共有。

第六条 业主的权利和义务，业主大会及业主委员会的组成和职责，按《省物业条例》第二章的规定执行。

新建住宅区入住率未达到 50% 之前，由开发建设单位代行业主委员会的职责。

第七条 业主委员会应当自业主大会选举产生之日起 30 日内，持下列材料到房产管理部门办理登记备案手续：

- （一）业主委员会名称、住所、所辖区域范围；
- （二）业主委员会成员名单及有效身份证明；
- （三）业主大会参加人员及选举情况；
- （四）业主委员会章程。

房产管理部门应当在受理备案之日起 15 个工作日内完成审查工作，对符合《省物业条例》和本办法规定的，核发备案证书；对不符合《省物业条例》和本办法规定的，书面通知其依法重新选举。

第八条 开发建设单位向业主委员会移交物业管理权时，应当同时移交下列资料：

- （一）物业管理区域规划图、竣工总平面图；
- （二）单项工程建筑及结构、设备、绿化工程竣工图；
- （三）地下管网竣工图；
- （四）有关设施、设备的使用和维修技术资料；
- （五）工程质量验收资料及质量保证协议；
- （六）物业管理区域内房屋、公共服务配套设施等项目清单及产权归属证明；
- （七）房屋使用说明书和质量保证书；
- （八）物业综合验收资料；
- （九）其他应当移交的资料。

房产管理部门应当对移交工作进行监督、指导。

第九条 物业管理企业应当具备下列条件：

- （一）有明确的章程和固定的办公场所；
- （二）有健全的组织管理机构和管理制度，并配备有与企业

资质等级相适应的各类专业技术人员和经济管理人员；

（三）有符合相应资质等级规定的注册资金；

（四）有符合国家规定的财务管理制度；

（五）有健全的房屋管理、养护、维修等物业管理措施。

第十条 实行物业管理企业资质认证制度和物业管理人員持证上岗制度。

具备第九条规定条件的物业管理企业，应当向房产管理部门申领《物业管理企业资质等级证书》，并依法办理登记注册手续。

本市以外的物业管理企业进入本市接受委托从事物业管理活动的，应当持资质等级证书和有关证件到市房产管理部门备案。

第十一条 首次业主大会召开前，由开发建设单位选聘物业管理企业对物业提供管理服务。物业管理企业应当与业主逐一签订前期物业管理服务协议，协议中凡涉及业主共同利益的约定应当一致。

业主委员会或者其他组织委托物业管理企业进行管理服务的，应当与被委托的物业管理企业签订物业管理服务合同。物业管理服务合同的内容应当符合《省物业条例》第三十三条的规定。

选聘物业管理企业，应当以公开招标方式为主，在房产管理部门指导下进行。在一个物业管理区域内，应当委托一个物业管

理企业进行管理服务。

物业管理服务合同和前期物业管理服务协议，应当报房产管理部门备案。

第十二条 物业管理服务费的收取及标准，按《省物业条例》第三十六条、第三十七条的规定执行。

物业管理企业可以为业主或者使用人提供物业管理服务合同约定以外的专项特约服务，服务费用由物业管理企业与业主或者使用人协商确定。

第十三条 凡是实行物业管理的区域，供水、供电、燃气、供暖、通讯等单位应当直接向每一位业主收取费用。

物业管理企业受上述有关单位委托，代收水、电、气、暖、通讯、有线电视等费用的，应当签订代收合同，载明代办服务费条款。不得向业主或者使用人另收代办服务费。

第十四条 利用物业设置广告等经营性设施的，应当在征得相关业主、业主委员会的书面同意后，由物业管理企业向有关部门办理报批手续。

业主委员会许可他人利用住宅共用部位设置广告等经营性设施而收取的费用，在扣除物业管理企业代办费用后，存入维修基金帐户，归该幢住宅的业主共同所有，并设立单独帐目，专项用于该幢住宅共用部位、共用设备的维修、更新。

第十五条 建设单位未按规定提供物业管理服务用房的，由房产管理部门责令其限期补建。逾期未补建的，应当缴纳补建总价款，由业主委员会组织补建；按规划不能补建的，由建设单位与业主委员会协商以其他方式等价补偿，并可处以1万元以下罚款。

建设单位未按规定移交物业管理所需资料的，由房产管理部门责令其限期移交，并可处以2000元以上5000元以下罚款。

第十六条 业主、使用人违法装修房屋以及有其他损害公用设施、设备行为的，物业管理企业应当及时制止，并向有关主管部门举报。建设、规划、房产等主管部门可以依法对违法行为人予以行政处罚。

业主、使用人未按期缴纳物业管理服务费的，物业管理企业可以书面通知其限期缴纳，并可每日按欠缴金额的2%加收滞纳金，合同另有约定的从其约定；经催收仍不缴纳的，物业管理企业也可依法申请仲裁或者向人民法院起诉。

第十七条 物业管理企业违反《省物业条例》和本办法规定，有下列行为之一的，业主委员会可按合同约定追究其违约责任，房产管理部门可对其予以警告、责令限期改正、降低其资质等级、直至吊销资质证书，并可处以2000元以上1万元以下的罚款：

（一）对房屋及其共用部位和设施、设备维修不及时；

(二) 管理制度不健全，管理混乱的；

(三) 擅自搭建建筑物、构筑物或者随意占用共用场地、绿地，以及改变房地产和公用设施用途的；

(四) 不履行物业管理服务合同及法律、法规、规章规定义务的；

(五) 未取得物业管理企业资质证书或者超出资质证书核定范围从事物业管理服务的。

第十八条 业主、使用人、物业管理企业及建设单位之间发生纠纷时，可以通过协商解决或者申请房产管理部门进行调解，也可依法申请仲裁或者向人民法院起诉。

当事人对房产管理部门的具体行政行为不服的，可依法申请复议或者提起行政诉讼。逾期不申请复议、不提起诉讼又不履行的，由作出具体行政行为的房产管理部门申请人民法院强制执行。

第十九条 房产管理部门及其工作人员未按《省物业条例》和本办法履行职责，严重影响本行政区域物业管理的，或者玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究主管人员和其他有关人员的行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十条 本办法自2002年5月1日起施行。1997年8月23日市人民政府发布的《洛阳市城市住宅区物业管理暂行办法》

同时废止。