

■上接第5版

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总户数占专有部分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，载明委托事项、委托权限以及期限。

每位代理人接受的委托名额不得超过三个。

第二十二条 下列事项由业主共同决定：

(一)制定和修改业主大会议事规则；

(二)制定和修改管理规约；

(三)选举业主委员会或者更换业主委员会委员；

(四)选聘和解聘物业服务人或者其他管理人；

(五)使用建筑物及其附属设施的维修资金；

(六)筹集建筑物及其附属设施的维修资金；

(七)改建、重建建筑物及其附属设施；

(八)改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；

(九)决定业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理、使用和业主委员会委员工作补贴以及标准；

(十)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

专有部分面积，按照不动产权登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按商品房买卖合同记载的面积计算。

业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按照一人计算。但建设单位尚未出售或者虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按照一人计算。

第二十三条 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他情形。

需要召开业主大会临时会议时，业主委员会不履行组织召开会议职责的，物业管理项目所在地苏木乡镇人民政府、街道办事处应当责令业主委员会限期召开，逾期不召开的，苏木乡镇人民政府、街道办事处可以组织召开。

第二十四条 业主委员会是业主大会的执行机构，应当履行下列职责：

(一)执行业主大会的决定和决议；

(二)召集业主大会会议，向业主大会报告工作，并在物业管理区域内显著位置向业主公布，接受业主监督；

(三)根据业主大会决定，代表业主与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同；

(四)及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督物业服务人履行物业服务合同；

(五)督促业主、物业使用人遵守管理规约，调解因物业使用、维护和服务产生的纠纷；

(六)督促业主交纳物业服务费及其他相关费用；

(七)组织和监督住宅专项维修资金的筹集和使用；

(八)根据管理规约和业主大会议事规则，决定共用部位、共用设施设备的经营方式，管理并公布经营所得；

(九)监督广告、车位租赁经营收入以及使用情况；

(十)配合苏木乡镇人民政府、街道办事处、嘎查村民委员会、居民委员会、公安机关等做好物业管理区域的社区建设和社会治安等工作；

(十一)业主大会赋予的其他职责。

第二十五条 业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。

业主大会或者业主委员会作出的决定违反法律、法规的，旗县级人民政府物业管理行政主管部门或者苏木乡镇人民政府、街道办事处应当责令限期改正，或者撤销其决定，并通知全体委员会。

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。

第二十六条 业主委员会和业主委员会委员不得有下列行为：

(一)阻挠、抗拒业主大会履行职责；

业主代表的产生和资格审查参照本条例业主委员会委员候选人有关规

内蒙古自治区物业管理条例

定执行。

物业管理委员会主任由嘎查村民委员会、居民委员会代表担任，副主任由嘎查村民委员会、居民委员会指定一名业主代表担任。物业管理委员会委员名单应当在物业管理区域内显著位置公示。业主对业主代表人选有异议的，由苏木乡镇人民政府、街道办事处协调解决。

第三十七条 物业管理委员会的工作期限一般不超过三年，期满仍未推动成立业主大会、选举产生业主委员会的，由苏木乡镇人民政府、街道办事处重新组建物业管理委员会。

已成立业主大会、选举产生业主委员会，或者因物业管理区域调整、房屋灭失等其他客观原因致使物业管理委员会无法存续的，苏木乡镇人民政府、街道办事处应当在三十日内解散物业管理委员会，并在物业管理区域内显著位置公告。

第三十八条 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。

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人和业主委员会。

第三十九条 物业服务人按照合同约定以及《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。

业主不按照物业服务合同约定交纳物业服务费的，物业服务人或者业主委员会可以催交，逾期仍不交纳的，物业服务人可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

业主与物业使用人约定由物业使用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人。物业使用人不交纳物业服务费用的，业主承担连带交纳责任。

第三章 前期物业管理

第四十条 在业主、业主大会选聘物业服务人之前，建设单位选聘物业服务人的，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。

第四十一条 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管理项目所在地旗县级人民政府物业管理行政主管部门备案。物业管理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。

建设单位应当在房屋销售现场向房屋买受人明示前期物业服务合同和临时管理规约，并予以说明。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。

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。

第四十二条 物业服务项目应当通过招投标的方式选聘物业服务人，分为公开招标和邀请招标。

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人，投标人少于三个或者建设规模小于二万平方米的，经物业管理项目所在地旗县级人民政府物业管理行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务人。

第四十三条 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。

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。

招标人采取邀请招标方式的，应当向三个以上物业服务人发出投标邀请书，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，向物业管理项目所在地旗县级人民政府物业管理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)法律、法规规定的其他材料。

第四十五条 通过招投标方式选聘物业服务人的，招标人应当按照下列规定时限完成物业服务招投标工作：

(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。

第四十六条 前期物业服务合同期间

限从物业项目交付使用之日起计算最长不得超过两年。但是，期限未满，业主委员会与物业服务人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意续约或者已入住业主百分之五十以上对原物业服务人的服务不满意的，由物业管理项目所在地苏木乡镇人民政府、街道办事处组建物业管理委员会组织全体业主决定选聘物业服务人。

第四十七条 物业服务人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人移交有关资料；前期物业服务合同终止时，物业服务人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。

物业服务人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。

第四十八条 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，业主委员会会议活动用房。物业服务用房按照房屋建筑总面积的千分之三，且不低于一百平方米配置。业主委员会会议用房按照不低于三十平方米配置。

分期开发建设的，在物业服务用房尚未交付前，建设单位应当提供不少于一百平方米的临时物业服务用房。

旗县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建设的物业服务用房的建筑面积和位置。旗县级以上人民政府房地产行政主管部门在核发房屋预售许可证和旗县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室号。

物业服务用房、业主委员会会议用房属于全体业主共有，分别交由物业服务人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。

第四章 物业管理服务

第五十条 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。

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，到旗县级人民政府物业管理行政主管部门备案。

第五十一条 业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务人签订书面物业服务合同。

业主委员会与物业服务人依法签订的物业服务合同对全体业主具有约束力。

鼓励业主大会采用招投标方式选聘物业服务人。

物业服务人应当在物业服务合同签订或者变更之日起三十日内，将物业服务合同报物业管理项目所在地旗县级人民政府物业管理行政主管部门备案，物业管理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。

第五十二条 物业服务人享有下列权利：

(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他权利。

第五十三条 物业服务人应当履行下列义务：

(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、维修要求、注意事项等有关书面告知业主、物业使用人；

(三)落实安防人员、设施以及安保措施，确保安防监控设施正常运转，发现有安全风险隐患的，及时设置警示标志，采取措施排除隐患或者向相关部门或者机构报告；

(四)制定消防安全制度，落实消防安全措施，定期开展防火巡查，检查和消防安全隐患，提供消防安全防范服务，制定灭火和应急疏散预案，定期组织物业服务人员以及业主进行消防安全演练，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投放；

(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，及时处理物业管理区域内的突发事件；

(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他义务。

第五十四条 物业服务人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，不得采取停止供水、供电、供热、供气以及限制业主进入小区、入户等方式催交或者变相催交物业服务费；不得处分属于业主的共有财产。

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

物业服务人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。

第五章 物业的使用与维护

第六十二条 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，超荷载存放物品；

(二)将无防水要求的房屋或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的厨房、卧室、起居室和书房的上方；

(三)违章搭建建筑物、构筑物，挖掘地下空间；

(四)改变按照规划建设的公共建筑和共用设施设备的用途；

(五)擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，在规定区域外停放车辆；

(六)占用、损坏或者擅自移动物业共用部位、共用设施设备；

(七)私设地桩、地锁占用公共绿地、公共道路；

(八)擅自设置摊点和集贸市场；

(九)随意倾倒垃圾、杂物，侵占和毁坏绿地；

(十)擅自建筑建筑物、构筑物，挖

掘地下空间；

(十一)在楼道等业主共有部位堆

放物品；

(十二)违反规定饲养动物；

(十三)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；

(十四)在公共门厅、楼梯间、疏散通道，安全出口停放车辆或者为电动车充电；

(十五)利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；

(十六)乱拉乱改电线，拆改智能化设施设备；

(十七)将阀门、检查口以及主管道等封闭、遮挡；

(十八)法律、法规和管理规约禁止的其他行为。