

务,依法履职、担当作为,更好服务发展大局。要对照新修改的地方组织法,对相关地方性法规适时进行修改完善,落实规范地方人大及其常委会的组织和机构设置,完善地方政府的组织和职权等有关规定,为地方政权机关建设提供有力法治保障。要在党中央和省委的领导下,认真贯彻《关于第十四届全国人大代表名额和选举问题的

决定》,扎实做好十四届全国人大代表和省十四届人大代表选举有关工作,确保选举过程风清气正、选举结果人民满意。要把贯彻落实会议精神与加强机关效能建设结合起来,在转变工作作风、提升工作效能方面当先锋、做表率,拼搏奋进、履职尽责,全面提升人大工作质量和水平,以实际行动迎接党的二十大胜利召开。

云南省人民代表大会常务委员会 关于批准《昆明市物业管理条例》的决议

(2022年3月25日云南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)

云南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十九次会议审查了《昆明市物业管理条例》,同意省人民代表大会法制委员会审查结果的报告,决定予以批准,由昆明市人民代表大会常务委员会公布施行。

昆明市物业管理条例

(2021年12月30日昆明市第十四届人民代表大会常务委员会第四十一次会议通过
2022年3月25日云南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十九次会议批准)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 业主和业主组织
- 第三章 物业管理区域以及共用设施设备
- 第四章 前期物业
- 第五章 物业管理服务
- 第六章 物业的使用和维护
- 第七章 法律责任
- 第八章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动,维护业主和物业服务人的合法权益,保障物业的合理使用,促进社区建设,根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本市行政区域内的物业管理活动及相关的监督管理适用本条例。

本条例所称物业管理,是指业主通过选聘物业服务人,按照物业服务合同约定,对物业管理区域内的建筑物及其附属设施进行维修养护,并管理维护环境卫生和相关秩序的活动。

第三条 物业管理相关活动应当遵循党建引领、政府主导、业主自治、部门协同、属地管理、协商共建的原则,将物业管理纳入社会治理体系。

第四条 物业管理相关主体应当遵守权责一致、质价相符、公平公开的物业服务市场规则,维护市场秩序,优化市场环境。

开展物业管理活动,应当依法保护业主、物业使用人的隐私和个人信息。

第五条 鼓励采用新技术、新方法,促进智能化建设与物业管理深度融合,提升物业管理质量和服务水平,推动物业服务向智能、绿色方向发展。

第六条 市人民政府应当加强物业管理工作的领导,将物业管理纳入本市现代服务业发展规划,建立综合协调机制,部署推进和协调物业管理各项工作。

县(市、区)人民政府应当按照属地管理原则组织辖区内乡(镇)人民政府、街道办事处和有关部门,履行管理职责,统筹推进辖区内物业管理各项工作。

第七条 市住房城乡建设部门负责全市物业管理活动的监督管理工作,履行下列职责:

(一)制定并组织实施本市物业服务行业相关政策;

(二)指导和监督县(市、区)住房城乡建设部门开展辖区内物业管理的相关工作;

(三)指导和监督县(市、区)住房城乡建设部门开展辖区内住宅专项维修资金的管理;

(四)建立完善本市物业管理分级培训体系;

(五)建立统一的物业管理监管与服务信息

平台;

(六)会同市发展改革部门监管物业服务收费价格形成机制;

(七)指导物业管理行业协会制定和实施自律性规范。

县(市、区)住房城乡建设部门负责辖区内物业管理活动的监督管理工作,履行下列职责:

(一)监督辖区内物业管理活动;

(二)负责辖区内住宅专项维修资金的管理;

(三)实施物业管理区域核定、确认物业服务人用房和业主委员会用房等事项。

第八条 发展改革、公安、民政、司法行政、财政、自然资源规划、生态环境、交通运输、卫生健康、应急、审计、市场监管、人防、城市管理、消防等相关部门按照各自职责,依法做好物业管理的相关工作。

第九条 乡(镇)人民政府、街道办事处履行以下属地管理职责:

(一)指导业主大会、业主委员会的组建和换届改选,办理相关备案手续;

(二)指导监督业主大会、业主委员会的日常运作,对业主大会筹备组成员、业主委员会委员和业主委员会换届改选小组成员进行培训;

(三)指导物业管理委员会相关工作;

(四)参加物业承接查验,指导辖区内物业管理项目的移交和接管工作;

(五)对物业管理区域内的物业服务实施日常检查,指导物业服务人履行法定义务;

(六)建立物业管理纠纷调解和投诉、举报处理机制,调解物业管理纠纷,处理物业管理相关投诉和举报;

(七)突发事件应对期间,负责落实各项应急措施,指导物业服务人开展相应级别的应对工作,并给予物资和资金支持;

(八)对暂不具备实施专业化物业管理条件的住宅物业,组织实施社区居民委员会托管、社会组织代管或者居民自管;

(九)法律、法规、规章规定的其他职责。

第十条 物业管理行业协会是实行行业服务和自律管理的社会组织,依法制定和组织实施自律性规范,在住房城乡建设部门的指导下编制服务标准、组织业务培训,对物业服务人之间的纠纷进行行业调解,维护物业服务人合法权益。

第二章 业主和业主组织

第十一条 房屋的所有权人为业主。业主在物业管理活动中,享有下列权利:

- (一)依法自主管理物业;
- (二)按照物业服务合同的约定,接受物业服务人提供的服务;
- (三)提议召开业主大会,并就物业管理的有关事项提出建议;
- (四)提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议;
- (五)参加业主大会会议,行使投票权;
- (六)选举业主委员会委员,并享有被选举权;
- (七)监督业主委员会和物业管理委员会的工作;
- (八)监督物业服务人履行物业服务合同;
- (九)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;
- (十)监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金的管理和使用;
- (十一)法律、法规规定的其他权利。

业主行使权利不得危及物业的安全,不得损害其他业主的合法权益。

第十二条 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成员;

- (四)选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人;

- (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)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。

第十三条 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)遵守物业管理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)执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定;
- (四)按照国家有关规定交纳专项维修资金;
- (五)按时交纳物业服务费用;
- (六)法律、法规规定的其他义务。

第十四条 业主大会由物业管理区域内全体业主组成,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。一个物业管

理区域成立一个业主大会。

第十五条 业主委员会成员候选人可以通过社区党组织、村(居)民委员会推荐,业主自荐或者联名推荐的方式产生。

第十六条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内,向物业所在地的乡(镇)人民政府、街道办事处备案。

第十七条 业主委员会应当执行业主大会的决定,接受业主大会和业主的监督,并履行下列职责:

(一)召集业主大会会议,报告年度物业管理的实施情况、业主委员会履职情况;

(二)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,与解聘的物业服务人进行交接;

(三)拟定共有部分、共有收益使用与管理办法;

(四)监督住宅专项维修资金的使用;

(五)建立定期接待制度,听取业主、物业使用人对物业管理和业主委员会日常工作的意见和建议,接受业主、物业使用人的咨询、投诉和监督;

(六)督促业主及时足额支付物业服务费用,监督物业服务人履行物业服务合同;监督管理规约的实施,对业主、物业使用人违反管理规约的行为进行制止;

(七)制作和保管会议记录、共有部分的档案、会计凭证和账簿、财务报表等有关文件;

(八)定期向业主通报工作情况,每半年公示业主委员会委员支付物业服务费用、停车费情况;

(九)每年公布业主共有部分经营与收益、专项维修资金使用、经费开支等信息;

(十)协调解决因物业使用、维护和管理产生

的纠纷;

(十一)在物业管理区域内配合有关部门开展监督管理工作;

(十二)业主大会赋予的其他职责。

第十八条 业主委员会及其委员不得有下列行为:

(一)阻挠、妨碍业主大会行使职权或者不执行业主大会决定;

(二)虚构、篡改、隐匿、毁弃物业管理活动中形成的文件资料;

(三)拒绝、拖延提供物业管理有关的文件资料,妨碍业主委员会换届交接工作;

(四)擅自使用业主大会、业主委员会印章;

(五)违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权与物业服务人签订、修改物业服务合同;

(六)挪用、侵占业主共有财产;

(七)与物业服务人、其他利害关系人有影响其公正履行职务的经济往来或者利益交换;

(八)泄露业主信息,发布违反法律法规、社会公共秩序的不实言论、信息;

(九)侵害业主合法权益的其他行为。

业主委员会委员有前款规定的第一项至第五项行为的,乡(镇)人民政府、街道办事处责令业主委员会提请业主大会罢免有关委员资格。在委员资格被罢免前,业主委员会应当停止该委员履行职责,并向业主公示。

被提出罢免的业主委员会成员有权向业主大会提出申辩意见。业主委员会成员向业主大会提出申辩意见的,业主大会应当在听取申辩意见后作出决定。

第十九条 业主委员会的名称、委员、业主大会议事规则和管理规约发生变更的,业主委员会应当在三十日内向乡(镇)人民政府、街道办事

处办理变更备案手续。

第二十条 因物业管理区域调整、房屋灭失等客观原因致使业主大会、业主委员会无法存续的,乡(镇)人民政府、街道办事处应当办理业主大会、业主委员会注销手续,并公告其印章作废。

第二十一条 不具备成立业主大会条件,或者成立确有困难的,乡(镇)人民政府、街道办事处负责组建由村(居)民委员会、业主代表等组成的物业管理委员会,临时代替业主委员会开展工作,并积极推动业主设立业主大会,选举业主委员会。

已成立业主大会、选举产生业主委员会的,乡(镇)人民政府、街道办事处应当解散物业管理委员会。

第三章 物业管理区域 以及共用设施设备

第二十二条 物业管理区域的划分应当符合法律法规的规定,综合考虑物业的共用部位和共用设施设备、建筑物规模、建设工程项目、物业类型、社区建设等因素,利于服务便利、资源共享。

第二十三条 新开发建设项目,一个物业管理区域内应当配建独立且相对集中的物业服务用房,满足物业管理设施设备、办公及值班需求,具体面积按照规划指标执行。物业服务用房的面积、位置应当在规划许可证、房屋买卖合同中载明。

已投入使用但是未配建物业服务用房的,建设单位或者产权单位应当通过提供其他用房、等值资金等方式提供;建设单位和产权单位已不存在的,由乡(镇)人民政府、街道办事处统筹研究解决。

第二十四条 物业管理区域内的下列配套

设施设备和相关场所属于业主共有:

(一)物业服务用房、门卫房、值班室、共用设施设备使用的房屋;

(二)共用的架空层、走廊、楼梯间、电梯间;

(三)物业管理区域内除城镇公共道路以外的其他道路,除城镇公共绿地或者明示属于个人以外的其他绿地;

(四)建设单位以商品房买卖合同或者其他书面形式承诺归业主共有的房屋和设施设备;

(五)其他不属于业主专有部分,也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施;

(六)法律、法规规定的其他共有部分。

建设单位申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记时,应当提出共有物业产权登记申请,由不动产登记机构在不动产登记簿上予以记载。

第二十五条 未经业主同意,任何单位和个人不得占用物业管理区域内的共用部位、共用设施设备。法律、法规另有规定的除外。

第二十六条 新建住宅建设项目整体竣工验收之日起三个月内,建设单位应当按照有关规定将物业管理区域内的供水、供电、供气、通讯等设施设备向相关专业经营单位移交。

第二十七条 新开发建设项目,建设单位可以接受专业设施设备运营单位委托,按照国家技术标准和专业技术规范建设物业管理区域内业主专有部分以外的供水、供电、供气、通讯等专业设施设备;经验收合格,将专业设施设备及工程图纸等资料交由专业运营单位承担维修、养护和更新改造责任。

已入住项目,物业管理区域内业主专有部分以外的供水、供电、供气、通讯等专业设施设备发生故障、不能正常使用的,物业服务人应当立即报告相关专业运营单位;专业运营单位应当及时

采取措施,排除故障。

专业运营单位对专业设施设备进行维修、养护和更新改造,进入物业管理区域的,业主、物业使用人和物业服务人应当予以配合,不得以任何方式阻挠、妨碍其正常作业。

第二十八条 物业服务人应当采取必要的措施加强公共区域的安全监控和管理,对物业管理区域内易于发生安全风险的设施设备和部位加强日常巡查和定期养护。

物业服务人应当采取必要的安全保障措施防止从建筑物中抛掷物品,防止所管理的建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落,防止所管理的林木折断、倾倒或者果实坠落等造成他人损害。

第四章 前期物业

第二十九条 建设单位销售房屋前,应当依法公开选聘前期物业服务人,签订《前期物业服务合同》;建设单位在取得《商品房预售许可证》前,应当将已经签订的《前期物业服务合同》向办理《商品房预售许可证》的住房城乡建设部门备案。

第三十条 前期物业服务合同应当就前期物业服务是否收费、服务内容以及收费标准等进行约定。

第三十一条 前期物业服务合同期限最长不超过二年,具体期限在前期物业服务合同中约定。期限届满前三个月,由业主共同决定是否继续使用前期物业服务人。期限届满,业主与新物业服务人签订的物业服务合同生效之前,前期物业服务人继续提供服务;期限未满或者未约定前期物业服务期限,业主委员会与新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。

第三十二条 建设单位与前期物业服务人应当在县(市、区)住房城乡建设部门的指导和监督下,共同确认物业管理区域,对物业管理区域内的共用部位、共用设施设备进行查验,确认现场查验结果,形成查验记录,签订物业承接查验协议,并向业主公开查验结果。

承接查验协议应当对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出约定。对于承接查验发现的问题,建设单位应当在三十日内予以整改,或者委托前期物业服务人整改。

建设单位以及前期物业服务人,应当自合同终止之日起三十日内向业主委员会移交物业管理区域内物业共有部分、共用设施设备和承接查验档案,前期物业服务人应当全程参与并配合。县(市、区)住房城乡建设部门、乡(镇)人民政府、街道办事处应当对移交验收过程进行指导和协调。

第三十三条 前期物业收费实行政府指导价。市住房城乡建设部门会同发展改革部门制定等级基准价及其浮动幅度和相关物业服务收费标准,并向社会公布。

前期物业服务合同生效之日至出售房屋交付之日的当月发生的物业服务费用,由建设单位承担。

出售房屋交付之日的次月至前期物业服务合同终止之日的当月发生的物业服务费用,由业主按照房屋买卖合同的约定承担;没有约定的,由建设单位承担。

第三十四条 建设单位在销售物业前,应当制定临时管理规约,对有关物业的使用、维护、管理,业主的共同利益,业主应当履行的义务,违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定,并在销售场所显著位置公示。临时管理规

约不得侵害物业买受人的合法权益。

市住房城乡建设部门应当制定并发布临时管理规约的示范文本。

第五章 物业管理服务

第三十五条 业主可以自行管理物业,也可以委托他人管理;委托物业服务人提供物业服务的,一个物业管理区域只能选定一个物业服务人。

电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的维修和养护,应当由符合资质的专业机构或者人员实施。

第三十六条 接受委托提供物业服务的企业应当具有独立法人资格,拥有相应的专业技术人员,具备为业主提供物业管理专业服务的能力,有条件在物业管理区域设立独立核算的服务机构。

第三十七条 业主委员会应当代表业主与业主共同选聘的物业服务人签订书面合同,就物业服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、维修资金的使用、服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等内容进行约定。

业主与物业服务人对收费标准未能达成一致意见的,双方可以委托专业机构评估。

市住房城乡建设部门应当会同有关部门制定物业服务合同示范文本,并向社会公布。

第三十八条 物业服务人应当按照物业服务合同的约定提供服务,遵守下列规定:

(一)提供符合规定的物业服务;

(二)告知业主、物业使用人安全、合理使用物业;

(三)定期听取业主的意见和建议,接受业主监督,改进和完善服务;

(四)对违法建设、违规出租房屋、私拉电线、

占用消防通道等行为进行劝阻、制止,劝阻、制止无效的,及时报告有关部门;

(五)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有关专业机构报告;

(六)对业主、物业使用人违反管理规约的行为进行劝阻、制止,并及时报告业主委员会;

(七)不得泄露在物业服务活动中获取的业主信息;

(八)履行生活垃圾分类管理责任人职责,指导、监督业主和物业使用人进行生活垃圾分类;

(九)配合乡(镇)人民政府、街道办事处、村(居)民委员会和有关部门做好物业管理相关工作。

第三十九条 住房城乡建设部门应当根据物业服务合同履行、投诉处理、日常检查等情况和有关部门意见,采集相关信用信息,实施信用综合评价,依法依规公开企业信用记录和星级评价结果,依据信用评价对应信用星级,对物业服务人实施分级分类监管,建立联合守信激励和失信惩戒机制,建立行业信用档案,加强信用管理。

第四十条 业主应当根据物业服务合同的约定支付物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人支付物业服务费用的,从其约定。

物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的,业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业服务费用。

物业服务人不得采取停止供电、供水、供气等方式催交物业服务费用。

采取酬金制支付物业服务费用的,物业服务人应当与业主委员会、物业管理委员会建立物业服务费用和共用部分经营收益的共管账户。业主委员会、物业管理委员会可以委托第三方对物

业服务费用收支情况进行审计。

第四十一条 物业服务收费实行市场调节价并适时调整。由业主和物业服务人遵循合理、公开、质价相符的原则进行协商,并在物业服务合同中予以约定。

市住房城乡建设部门应当发布住宅物业服务项目清单,明确物业服务内容和标准。物业管理行业协会应当在市住房城乡建设部门的指导下监测并定期发布物业服务项目成本信息和计价规则,供业主和物业服务人在协商物业服务费用时参考。

第四十二条 物业服务人利用共用部分从事经营活动的,应当在物业服务合同中明确约定限制经营范围和内容,将共有收益单独列账,专户存储,专款专用,详细记录收入和支出情况,并定期向业主公示,接受监督和第三方审计。

共有收益归全体业主所有。共有收益资金用于物业公共部位及共用设施设备维修支出,若住宅专项维修资金余额不足首期应筹集金额百分之三十的,共有收益金额应当优先用于补充住宅专项维修资金,剩余部分的使用由业主共同决定。

第四十三条 物业服务合同期限届满前六个月,业主委员会应当组织业主共同决定续聘或者另聘物业服务人,并将决定书面告知原物业服务人。原物业服务人接受续聘的,双方应当在物业服务合同届满前重新签订物业服务合同。物业服务人不接受续聘的,应当提前九十日书面告知业主委员会。

物业服务合同期限届满前、业主未共同作出续聘或者另聘物业服务人决定前,物业服务人应当按照原合同继续提供服务,任何一方提出终止合同的,应当提前六十日书面告知对方。

第四十四条 业主共同决定解聘物业服务人的,物业服务人应当自接到通知之日起三十日内履行交接义务,并且退出物业管理区域。物业服务人不得以业主欠交物业服务费用、对业主共同决定有异议等为由拒绝办理交接,不得以任何理由阻挠新物业服务人进场服务。物业服务人拒不移交有关资料或者财物的,或者拒不退出物业管理区域的,业主委员会可以向乡(镇)人民政府、街道办事处、县(市、区)住房城乡建设部门报告,可以向辖区内公安机关请求协助,要求物业服务人退出物业管理区域。

原物业服务人应当在办理交接至退出物业管理区域期间,维持正常的物业管理秩序,并如实告知物业的使用和管理状况。

原物业服务人违反前款规定的,不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业服务费用;造成业主损失的,应当赔偿损失。

新物业服务人不得强行接管物业。按照约定承接物业时,应当对共用部位、共用设施设备进行查验。

第四十五条 本市建立应急物业服务机制。物业管理区域突发失管状态时,乡(镇)人民政府、街道办事处应当组织有关单位确定应急物业服务人,提供水、电、气、垃圾清运、电梯运行等维持业主基本生活服务事项的应急服务。

提供应急物业服务的,乡(镇)人民政府、街道办事处应当将服务的内容、期限、费用等相关内容在物业管理区域内显著位置公示。应急物业服务期限不超过六个月,费用由全体业主承担。

应急物业服务期间,乡(镇)人民政府、街道办事处应当组织业主共同决定选聘新物业服务人,协调新物业服务人和应急物业服务人做好交接。

第六章 物业的使用和维护

第四十六条 业主、物业使用人应当遵守法律、法规和规章的规定以及管理规约的约定,按照规划用途安全、合理使用物业。

第四十七条 物业管理区域内不得实施下列行为:

(一)损坏、擅自拆改建筑物承重结构、主体结构;

(二)擅自利用共用部位、共用设施设备进行经营;

(三)违法搭建建筑物、构筑物、障碍物或者私挖地下空间;

(四)违反关于社会生活噪声污染防治的规定,制造噪声干扰他人正常生活;

(五)擅自拆改供水、排水、再生水等管线;

(六)侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施;

(七)擅自通过设置地锁、石墩、栅栏等障碍物和乱堆乱放杂物等方式,占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道等共用部位,或者损坏消防设施等共用设施设备;

(八)擅自改变物业规划用途;

(九)饲养动物干扰他人正常生活;

(十)违反出租房屋管理规定。

物业服务人应当采取必要的安全保障措施防止前款规定情形的发生。

发生本条第一款规定行为的,利害关系人有权投诉、举报,业主委员会、物业服务人应当及时劝阻;劝阻无效的,应当向乡(镇)人民政府、街道办事处或者有关部门报告。

第四十八条 业主、物业使用人装饰装修房屋,应当事先告知物业服务人,并配合进行必要的现场检查。业主或者物业使用人违反相关规定进行装饰装修,物业服务人应当及时劝阻;拒

不改正的,物业服务人应当及时向有关部门报告。

业主、物业使用人或者物业服务人应当将装饰装修的时间、地点等情况在拟装饰装修的物业楼内显著位置公示。

第四十九条 物业管理区域内规划用于停放车辆的车位、车库,应当首先满足业主的需要。用于出售的,同等条件下应当优先出售给本物业管理区域内的业主;不出售或者尚未售出的,应当提供给本物业管理区域内的业主使用。满足业主需要后仍有空余的,可以临时出租给物业管理区域外的其他人。

鼓励业主将自有产权车位在空闲时段进行共享。

第五十条 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住宅专项维修资金。

住宅专项维修资金属于业主所有,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。

专项维修资金增值收益在扣除必要管理成本后,应当转入专项维修资金滚存使用。

本市建立住宅专项维修资金应急管理制度。紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施的,业主大会或者业主委员会可以依法申请使用建筑物及其附属设施的维修资金。

住宅专项维修资金管理的具体办法由市人民政府制定。

第五十一条 建筑物专有部分存在安全隐患,危及公共利益或者他人合法权益的,相关业主应当及时采取修缮以及其他消除危险的安全治理措施。

业主不履行维修养护义务的,可以由物业服

务人报经业主委员会同意,或者按照管理规约的约定,代为维修养护或者采取应急防范措施,费用由业主承担。

经鉴定为停止使用、整体拆除的危险房屋的,业主或者物业使用人应当停止使用,立即搬出;拒不搬出的,县(市、区)住房城乡建设部门应当书面责令业主或者物业使用人搬出,情况紧急危及公共安全的,县(市、区)人民政府可以责成有关部门组织强制搬出,并妥善安置。

第七章 法律责任

第五十二条 违反本条例规定的行为,法律、法规已有规定的,从其规定。

本条例规定的行政处罚,实行综合行政执法的,依法由综合行政执法部门实施。

第五十三条 违反本条例的规定,挪用住宅

专项维修资金的,由县级以上住房城乡建设部门追回挪用的住宅专项维修资金,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;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。

第五十四条 国家机关及其工作人员在物业管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第五十五条 商业、酒店、学校、幼儿园等非住宅物业管理参照本条例有关规定执行。法律、法规另有规定的从其规定。

第五十六条 本条例自 2022 年 6 月 1 日起施行。

关于《昆明市物业管理条例(草案)》的说明

——2021 年 10 月 28 日在昆明市第十四届人民代表大会常务委员会第四十次会议上

昆明市住房城乡建设局局长 郭沫彪

主任、各位副主任、秘书长,各位委员:

受市人民政府委托,我就提请本次常委会审议的《昆明市物业管理条例(草案)》(以下简称《条例(草案)》)作以下说明。

一、制定《条例》的必要性

为贯彻落实国家、省、市关于规范居住小区物业管理工作的要求,昆明市于 2016 年 2 月 1 日起实施《昆明市物业管理办法》,取得了一定的效果。党的十九届四中全会提出要坚持和完善中

国特色社会主义制度,推进国家治理体系和治理能力现代化。物业管理是城市治理的重要组成部分,也是当前城市基层治理的难点所在。近年来,随着昆明市城镇化水平不断提高,城市建设步伐加快和住宅建设总量持续增长,物业管理得到快速发展,管理规模和企业数量逐渐增加,物业管理工作中出现了一些新情况、新问题亟待解决,特别是《中华人民共和国民法典》的颁布,奠定了物业管理的地方立法基础,也为以《民法典》