



省物业管理条例

讲师：



目录页

CONTENTS PAGE

总则	第一章	01	02	第二章	物业管理区域及设施
业主、业主组织及物业管理委员会	第三章	03	04	第四章	前期物业
物业服务	第五章	05	06	第六章	物业的使用
专项维修资金	第七章	07	08	第八章	监督管理
法律责任	第九章	09	10	第十章	附则



总则	第一章	01	02	第二章	物业管理区域及设施
业主、业主组织及物业管理委员会	第三章	03	04	第四章	前期物业
物业服务	第五章	05	06	第六章	物业的使用
专项维修资金	第七章	07	08	第八章	监督管理
法律责任	第九章	09	10	第十章	附则



● 第一章 总则

➤ 物业管理的定义：【吉林省物业管理条例第二条】

本条例所称物业管理，是指业主通过自行管理或者共同决定委托物业服务人的形式，对物业管理区域内的建筑物、构筑物及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护，管理、维护环境卫生和相关秩序的活动。物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。





➤ **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管理活动的监督管理工作，依法履行下列职责：**
【吉林省物业管理条例第五条】

- (一) 制定物业管理相关政策和措施；
- (二) 指导街道办事处、乡镇人民政府对物业管理活动进行监督管理；
- (三) 指导街道办事处、乡镇人民政府调解物业管理纠纷；
- (四) 建立健全物业服务规范与质量考核体系；
- (五) 建立健全物业服务信用管理体系；
- (六) 建立健全物业管理电子信息平台；
- (七) 对物业招投标活动进行监督管理；
- (八) 对建筑物及其附属设施的维修资金（以下统称专项维修资金）交存、使用情况进行监督管理；
- (九) 组织开展物业管理相关培训；
- (十) 实施法律、法规规定的物业管理方面的其他监督管理职责。



➤ **街道办事处、乡镇人民政府负责本行政区域内物业管理活动的指导和监督管理工作，依法履行下列职责：【吉林省物业管理条例第六条】**

- (一) 组织成立首次业主大会会议筹备组；
- (二) 指导和协助业主大会的成立、业主委员会的选举和换届；
- (三) 指导和监督业主大会、业主委员会、物业服务人依法履行职责；
- (四) 对物业管理区域内的物业服务实施监督检查；
- (五) 指导和监督物业承接查验、物业服务人退出交接活动；
- (六) 建立物业管理纠纷调解、投诉和举报处理机制，调解物业管理纠纷，处理物业管理相关投诉和举报；
- (七) 协调和监督老旧小区物业管理；
- (八) 实施法律、法规规定的物业管理方面的其他监督管理职责。



总则	第一章	01	02	第二章	物业管理区域及设施
业主、业主组织及物业管理委员会	第三章	03	04	第四章	前期物业
物业服务	第五章	05	06	第六章	物业的使用
专项维修资金	第七章	07	08	第八章	监督管理
法律责任	第九章	09	10	第十章	附则



● 第二章 物业管理区域及设施

➤ 物业管理区域的划分以有利于实施物业管理为原则，综合考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区布局、业主人数、土地使用权属范围、自然界限等因素确定：【吉林省物业管理条例第十三条】

（一）配套设施设备共用的，应当划分为一个物业管理区域，影响设施设备共用功能使用的，不得分割划分；配套设施设备和相关场地能够分割并独立使用的，可以划分为不同的物业管理区域；

（二）原有住宅物业界线已自然形成且无争议的，划分为一个物业管理区域；

（三）商贸、办公、医院、学校、工厂、仓储等非住宅物业以及单幢商住楼宇具有独立共用设施设备并能够封闭的，划分为一个物业管理区域。



➤ 建设单位应当在物业管理区域内显著位置长期公开物业管理区域规划总平面图，并在图上标明或者使用文字辅助说明下列事项：【吉林省物业管理条例第十五条】

- （一）物业管理区域的四至范围；
- （二）属于业主共有的道路、绿地和其他公共场所的面积和位置；
- （三）规划配建的车位数量和位置；
- （四）地下室、地面架空层的面积；
- （五）物业服务用房的面积和位置；
- （六）共用设施设备名称；
- （七）其他需要明示的场所和设施设备。



➤ **建筑区划内的以下部分属于业主共有：**【吉林省物业管理条例第十八条】

- （一）道路、绿地，但是属于城镇公共道路、城镇公共绿地或者明示属于个人的除外；
- （二）占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位；
- （三）建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施设备，避难层、架空层、设备层或者设备间等结构部分；
- （四）物业服务用房和其他公共场所、公用设施；
- （五）法律、法规规定或者商品房买卖合同依法约定的其他共有部分。



总则	第一章	01	02	第二章	物业管理区域及设施
业主、业主组织及物业管理委员会	第三章	03	04	第四章	前期物业
物业服务	第五章	05	06	第六章	物业的使用
专项维修资金	第七章	07	08	第八章	监督管理
法律责任	第九章	09	10	第十章	附则



- **第三章 业主、业主组织及物业管理委员会**

- **第一节 业主**

- **第二节 业主大会**

- **第三节 业主委员会**

- **第四节 物业管理委员会**



□ 第一节 业主

➤ **业主的定义：**【吉林省物业管理条例第二十条】

房屋的所有权人为业主。

本条例所称业主还包括：

- （一）尚未登记取得所有权，但是基于买卖、赠与等旨在转移所有权的行为已合法占有建筑物专有部分的单位或者个人；
- （二）因人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；
- （三）因继承取得建筑物专有部分所有权的个人；
- （四）因合法建造取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；
- （五）其他符合法律、法规规定的单位或者个人。



► **业主在物业管理活动中，享有下列权利：【吉林省物业管理条例第二十一条】**

- (一) 按照物业服务合同约定，接受物业服务人提供的服务；
- (二) 提议成立业主大会，提议召开业主大会会议，并就物业管理的相关事项提出建议；
- (三) 提出制定和修改业主大会议事规则、管理规约的建议；
- (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) 监督首次业主大会会议筹备组、业主委员会的工作；
- (七) 监督物业服务人履行物业服务合同；
- (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) 监督专项维修资金的管理和使用；
- (十) 法律、法规规定的其他权利。



业主在物业管理活动中，履行下列义务：【吉林省物业管理条例第二十二条】

- （一）遵守业主大会议事规则、临时管理规约、管理规约；
- （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管理、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）按照规定交存专项维修资金；
- （五）按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已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费；
- （六）按照规定分类投放生活垃圾；
- （七）法律、法规规定的其他义务。



□ 第二节 业主大会

首次业主大会会议筹备组履行下列职责：【吉林省物业管理条例第二十八条】

- （一）确认并公示业主身份、业主人数以及所拥有的专有部分面积；
- （二）制定召开首次业主大会会议方案，确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；
- （三）拟定业主大会议事规则草案和管理规约草案；
- （四）确定首次业主大会会议表决规则；
- （五）制定业主委员会成员候选人产生办法，确定业主委员会成员候选人名单；
- （六）制定业主委员会选举办法；
- （七）完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。



➤ **业主大会决定下列事项：【吉林省物业管理条例第三十条】**

- (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) 使用专项维修资金；
- (六) 筹集专项维修资金；
- (七) 改建、重建建筑物及其附属设施；
- (八) 改变共有部分用途或者利用共有部分从事经营活动；
- (九) 制定和修改业主委员会工作规则；
- (十) 听取和审查业主委员会工作报告；
- (十一) 决定业主大会和业主委员会工作经费、业主委员会成员工作津贴及标准；
- (十二) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。



➤ **业主、物业使用人应当遵守管理规约。管理规约应当包括下列内容：【吉林省物业管理条例第三十三条】**

- (一) 物业的使用、维护和管理；
- (二) 专项维修资金的筹集、使用和管理；
- (三) 业主共有部分的经营与收益分配；
- (四) 业主共同利益的维护；
- (五) 业主共同管理权的行使；
- (六) 业主应当履行的义务；
- (七) 违反管理规约应当承担的责任。



□ 第三节 业主委员会

➤ **业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会会议选举产生。业主委员会应当依法履行下列职责：【吉林省物业管理条例第四十一条】**

- (一) 召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；
- (二) 代表业主与物业服务企业或者其他管理人签订物业服务合同；
- (三) 及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务人履行物业服务合同；
- (四) 监督管理规约的实施；
- (五) 督促业主按时支付物业费以及其他相关费用；
- (六) 起草共有部分、共有资金使用与管理办法，并提请业主大会决定；
- (七) 组织和监督专项维修资金的筹集和使用；
- (八) 调解业主之间、业主与物业服务人之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；
- (九) 配合街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会等做好物业管理区域内的社区建设、社会治安和公益宣传等工作；
- (十) 制定印章管理和档案管理制度，并建立相关档案供业主查询；
- (十一) 存档业主大会、业主委员会会议记录和会议决定；
- (十二) 法律、法规以及业主大会赋予的其他职责。



➤ **业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列资料向物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府备案：【吉林**

省物业管理条例第四十六条】

- (一) 首次业主大会会议记录和会议决定；
- (二) 业主大会议事规则；
- (三) 管理规约；
- (四) 业主委员会首次会议记录和会议决定；
- (五) 业主委员会成员和候补成员的名单、联系方式、基本情况。



► **业主委员会成员、候补成员有下列情形之一时，其成员资格自行终止，并由业主委员会向业主公告：【吉林省物业管理条例第五十二条】**

- (一) 因物业转让、灭失等原因不再是业主的；
- (二) 丧失民事行为能力的；
- (三) 以书面形式向业主委员会提出辞职的；
- (四) 法律、法规以及管理规约规定的其他情形。

第五十二条 业主委员会成员、候补成员有下列情形之一的，业主委员会应当提请业主大会罢免其成员资格：

- (一) 阻挠、妨碍业主大会行使职权或者不执行业主大会决定的；
- (二) 业主委员会成员一年内缺席业主委员会会议总次数达到一半的；
- (三) 利用职务之便接受减免物业费、停车费等相关物业服务费用的；
- (四) 非法收受建设单位、物业服务人或者其他利害关系人提供的利益、报酬或者向其索取利益、报酬的；
- (五) 利用成员资格谋取私利损害业主共同利益的；
- (六) 泄露业主信息的；
- (七) 虚构、篡改、隐匿、销毁物业管理活动中形成的文件资料的；
- (八) 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的；
- (九) 擅自使用业主大会、业主委员会印章的；
- (十) 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、修改物业服务合同的；
- (十一) 将业主共有财产借给他人、设定担保等挪用、侵占业主共有财产的；
- (十二) 不宜担任业主委员会成员、候补成员的其他情形。



□ 第四节 物业管理委员会

➤ 有下列情形之一的，物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府负责组建物业管理委员会：【吉林省物业管理条例第十五条】

- （一）不具备成立业主大会条件的；
- （二）具备成立业主大会条件，但是因各种原因未能成立的；
- （三）召开业主大会会议，未能选举产生业主委员会的；
- （四）需要重新选举业主委员会，但是因各种原因未能选举产生的。

◆ 物业管理委员会作为临时机构，依照本条例承担业主委员会的相关职责，组织业主共同决定物业管理事项，推动符合条件的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会。



总则	第一章	01	02	第二章	物业管理区域及设施
业主、业主组织及物业管理委员会	第三章	03	04	第四章	前期物业
物业服务	第五章	05	06	第六章	物业的使用
专项维修资金	第七章	07	08	第八章	监督管理
法律责任	第九章	09	10	第十章	附则



● 第四章 前期物业

➤建设单位应当将前期物业服务人名称、物业服务内容、物业服务收费、物业服务合同期限、临时管理规约等内容在销售现场公开，并在与物业买受人签订商品房买卖合同时，将前期物业服务合同和临时管理规约作为商品房买卖合同附件。

➤前期物业服务合同约定的服务期限届满前，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的，或者业主大会决定自行管理的，前期物业服务合同终止。 【吉林省物业管理条例第六十二条】



➤ **现场查验二十日前，建设单位应当向物业服务人移交下列资料：【吉林省物业管理条例第六十八条】**

- (一) 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
- (二) 共用设施设备清单及其安装、使用和维护、保养等技术资料；
- (三) 供电、供水、供热、供燃气、通信、有线电视等准许使用文件；
- (四) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- (五) 承接查验所必需的其他资料。



➤ **物业服务人应当自物业交接后三十日内，持下列文件向物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府备案：【吉林省物业管理条例第六十九条】**

- (一) 前期物业服务合同；
- (二) 临时管理规约；
- (三) 物业承接查验协议；
- (四) 建设单位移交资料清单；
- (五) 查验记录；
- (六) 交接记录；
- (七) 其他与承接查验有关的文件。



总则	第一章	01	02	第二章	物业管理区域及设施
业主、业主组织及物业管理委员会	第三章	03	04	第四章	前期物业
物业服务	第五章	05	06	第六章	物业的使用
专项维修资金	第七章	07	08	第八章	监督管理
法律责任	第九章	09	10	第十章	附则



● 第五章 物业服务

▶ **物业服务人应当按照法律、法规规定和物业服务合同约定提供物业服务，并遵守下列规定：**【吉林省物业管理条例第七十六条】

- （一）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；
- （二）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；
- （三）做好物业维修、养护及其费用收支的各项记录，妥善保管物业服务档案和资料；
- （四）对违法建设、私拉电线、占用消防车通道以及其他违反有关治安、环保、消防等法律、法规的行为进行劝阻、及时采取合理措施制止，向相关行政主管部门报告，并协助处理；
- （五）对业主、物业使用人违反临时管理规约、管理规约的行为进行劝阻、制止，并及时报告业主委员会；
- （六）对在提供物业服务过程中获取的业主、物业使用人的个人信息予以保密；
- （七）指导和监督业主、物业使用人进行生活垃圾分类；
- （八）执行政府依法实施的各项管理措施，积极配合开展相关工作。



▶ **物业服务人应当在物业管理区域内显著位置向业主公开下列信息并及时更新，并可以通过互联网等方式告知业主：**

【吉林省物业管理条例第八十一条】

- (一) 物业服务企业的营业执照或者其他管理人的基本情况、物业项目负责人的基本情况、联系方式、服务投诉电话；
- (二) 物业服务事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准等；
- (三) 上一年度物业服务合同履行情况；
- (四) 上一年度专项维修资金使用情况；
- (五) 上一年度利用业主共有部分发布广告、停车等经营与收益情况；
- (六) 上一年度公共水电费用以及分摊详细情况；
- (七) 电梯、消防、水、电、气、暖等设施设备日常维护保养单位的名称和联系方式；
- (八) 其他应当公开的信息。



➤ **物业服务人应当建立、保存下列物业服务档案和资料：**【吉林省物业管理条例第八十二条】

- （一）业主共有部分经营管理档案；
- （二）共用部位、共用设施设备档案及其运行、维修、养护记录；
- （三）水箱清洗记录及水箱水质检测报告；
- （四）业主名册；
- （五）签订的供水、供电、垃圾清运等书面协议；
- （六）物业服务活动中形成的与业主利益相关的其他资料。



➤物业服务合同终止的，原物业服务人应当在约定期限或者合理期限内退出物业管理区域，将下列资料、财物等交还业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，配合新聘物业服务人做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况：【吉林省物业管理条例第八十三条】

- （一）本条例第六十八条、第八十二条规定的档案和资料；
- （二）物业服务用房和物业共用部位、共用设施设备；
- （三）结清预收、代收的有关费用；
- （四）物业服务合同约定的其他事项。



总则	第一章	01	02	第二章	物业管理区域及设施
业主、业主组织及物业管理委员会	第三章	03	04	第四章	前期物业
物业服务	第五章	05	06	第六章	物业的使用
专项维修资金	第七章	07	08	第八章	监督管理
法律责任	第九章	09	10	第十章	附则



● 第六章 物业的使用

▶任何单位和个人不得在物业管理区域内实施下列行为：【吉林省物业管理条例第八十八条】

- (一) 擅自变动建筑主体和承重结构；
- (二) 违法搭建建筑物、构筑物或者私挖地下空间；
- (三) 占用、堵塞、封闭消防车通道、疏散通道、安全出口，损毁消防设施设备；
- (四) 违反规定制造、储存、使用、处置爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质；
- (五) 违反规定制造噪声干扰他人正常生活；
- (六) 侵占、毁坏公共绿地、树木和绿化设施；
- (七) 饲养动物干扰他人正常生活或者放任动物恐吓他人；
- (八) 从建筑物中抛掷物品；
- (九) 违反规定出租房屋；
- (十) 违反规定私拉电线为电动车辆充电；
- (十一) 破坏、侵占人民防空设施；
- (十二) 法律、法规以及管理规约禁止的其他行为。



➤ **业主、物业使用人在物业管理区域内饲养犬只等动物的，应当遵守有关法律、法规以及管理规约。** 【吉林省物业管理条例第九十条】

理条例第九十条】

◆ 饲养人携带犬只出户的，应当按照规定佩戴犬牌并采取系犬绳等措施，防止犬只伤人、疫病传播，并及时清理犬只的排泄物。

◆ 物业服务人应当采取劝阻、制止等措施，减少犬只等动物对环境卫生和其他业主产生的影响，并协助有关部门加强对物业管理区域内犬只等动物饲养行为的监督管理。



➤ **房屋装饰装修的禁止行为和注意事项：**【吉林省物业管理条例第九十一条】

◆ 业主、物业使用人需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，遵守物业服务人提示的合理注意事项，并配合其进行必要的现场检查。未事先告知的，物业服务人可以按照管理规约禁止装饰装修施工人员进入物业管理区域。

◆ 物业服务人应当将装饰装修的禁止行为和注意事项，书面告知业主、物业使用人。

◆ 房屋装饰装修过程中，污染物业共用部位、损坏共用设施的，物业服务人应当通知业主、物业使用人予以修复、清洁、恢复原状。业主、物业使用人在物业服务人通知的期限内未修复、清洁、恢复原状的，由物业服务人处理，所需费用由业主、物业使用人承担。

◆ 房屋装饰装修过程中，物业服务人发现业主、物业使用人、装饰装修施工人员违反有关法律、法规以及管理规约的，应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告相关行政主管部门、业主委员会。



► **电梯维护保养单位应当加强电梯日常运行的检查、维护和保养。** 【吉林省物业管理条例第九十二条】

◆ 物业服务人应当对电梯运行进行日常巡查，发现电梯存在性能故障或者其他安全隐患的，应当立即采取措施，并及时通知电梯维护保养单位维修。

◆ 电梯维护保养单位接到故障通知后，应当立即赶赴现场，并采取必要的应急救援措施。

◆ 电梯维护保养单位认为电梯存在严重安全隐患，无改造和修理价值，或者达到安全技术规范规定的报废条件的，物业服务人应当及时将相关情况向业主公告，并积极协调办理报废事宜。

◆ 鼓励老旧小区业主为满足日常生活需要加装电梯。



总则	第一章	01	02	第二章	物业管理区域及设施
业主、业主组织及物业管理委员会	第三章	03	04	第四章	前期物业
物业服务	第五章	05	06	第六章	物业的使用
专项维修资金	第七章	07	08	第八章	监督管理
法律责任	第九章	09	10	第十章	附则



● 第七章 专项维修资金

➤专项维修资金应当按照专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则进行管理。【吉林省物业管理条例

第九十六条】

◆业主大会成立前，专项维修资金由物业行政主管部门代行管理。业主大会成立后，根据业主大会决定，选择自行管理或者代行管理。

◆业主大会选择自行管理专项维修资金的，应当在银行设立专项维修资金账户。市、州、县（市）人民政府物业行政主管部门应当指导和监督专项维修资金的使用和管理。

◆专项维修资金的收益属于业主共有，应当转入业主专项维修资金账户滚存使用。

◆专项维修资金的使用和管理应当向业主公开，并依法接受审计部门的审计监督。



▶ **物业保修期满后，发生以下严重危及人身、房屋安全等紧急情况，需要立即使用专项维修资金的，由业主委员会或者居（村）民委员会提出应急使用方案，也可以由相关业主、物业服务人提出应急使用方案经业主委员会或者居（村）民委员会同意，向物业行政主管部门书面提出资金使用申请：【吉林省物业管理条例第九十九条】**

- （一）屋顶、外墙体防水损坏造成严重渗漏的；
- （二）电梯出现故障危及人身安全的；
- （三）楼体外立面有脱落危险的；
- （四）共用消防设施设备出现故障，不能正常使用的；
- （五）公共护（围）栏破损严重，危及人身、财产安全的；
- （六）共用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身、财产安全的；
- （七）发生其他严重危及人身、房屋安全紧急情况的。



总则	第一章	01	02	第二章	物业管理区域及设施
业主、业主组织及物业管理委员会	第三章	03	04	第四章	前期物业
物业服务	第五章	05	06	第六章	物业的使用
专项维修资金	第七章	07	08	第八章	监督管理
法律责任	第九章	09	10	第十章	附则

● 第八章 监督管理

▶ **有下列失信行为之一的，应当将物业服务企业、法定代表人、物业项目负责人记入物业服务信用档案：【吉林省物业管理条例第一百零一条】**

- （一）骗取、挪用或者侵占专项维修资金的；
- （二）在物业管理招投标活动中，提供虚假信息骗取中标的；
- （三）物业服务合同终止后，拒不移交或者损坏、隐匿、销毁有关资料、财物，或者拒不退出物业管理区域，或者退出时未按照规定办理交接手续的；
- （四）擅自改变物业管理区域内物业服务用房、共用部位和共用设施设备用途的；
- （五）擅自决定占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的；
- （六）法律、法规规定的其他侵害业主合法权益的行为。

建设单位在前期物业招标文件中，应当将物业服务企业的信用评价作为评标标准。业主、业主委员会在选聘物业服务企业时，应当将物业服务企业的信用评价作为参考。

➤**县级以上人民政府相关行政主管部门按照各自职责，负责物业管理区域内的下列工作，依法处理违法违规行为：【吉林省物业管理条例第一百零三条】**

（一）建设行政主管部门负责建设工程竣工验收备案，监督建设单位履行建筑工程质量保修责任，监督检查房屋装饰装修活动；

（二）城乡规划行政主管部门负责监督检查建设活动，开展定期巡查和重点巡查，认定违法建筑、违法建设行为，城市管理综合执法部门负责查处；

（三）市场监督管理行政主管部门负责监督检查无照经营活动，检查价格公示、违规收费活动，监督管理电梯等特种设备安全；

（四）公安机关负责监督检查治安、技防、保安服务等活动；

（五）应急管理部门负责监督管理消防工作，消防救援机构负责实施；

（六）人防行政主管部门负责监督检查人防工程维护管理；

（七）城市绿化行政主管部门负责查处侵占、毁坏公共绿地、树木和绿化设施的行为；

（八）其他行政主管部门按照各自职责，依法进行监督管理。



总则	第一章	01	02	第二章	物业管理区域及设施
业主、业主组织及物业管理委员会	第三章	03	04	第四章	前期物业
物业服务	第五章	05	06	第六章	物业的使用
专项维修资金	第七章	07	08	第八章	监督管理
法律责任	第九章	09	10	第十章	附则



● 第九章 法律责任

➤ **违反本条例第十八条第二款规定**，未经业主大会决定或者业主共同决定，改变共有部分用途、利用共有部分从事经营活动或者处分共有部分的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正，给予警告，**对单位处五万元以上二十万元以下的罚款，对个人处一千元以上一万元以下的罚款**；有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施的维修、养护，剩余部分按照业主共同决定使用；给业主造成损失的，**依法承担赔偿责任**。 : **【吉林省物业管理条例第一百零六条】**



▶ **违反本条例第七十六条第一款第一项至第五项规定**，物业服务人提供物业服务未遵守相关规定的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，**处一千元以上五千元以下的罚款**。【吉林省物业管理条例第一百一十四条】

▶ **违反本条例第七十六条第二款规定**，物业服务人采取停止供电、供水、供热、供燃气以及限制业主进出小区、入户的方式催交物业费的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正，**处五千元以上三万元以下的罚款**。【吉林省物业管理条例第一百一十五条】

▶ **违反本条例第八十一条第一款规定**，物业服务人未按照规定在物业管理区域内显著位置公开相关信息的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，**处一千元以上五千元以下的罚款**。【吉林省物业管理条例第一百一十八条】

▶ **违反本条例第八十三条规定**，物业服务人拒不移交有关资料、财物，或者损坏、隐匿、销毁有关资料、财物，或者拒不退出物业管理区域的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，对拒不移交有关资料、财物的，**处一万元以上十万元以下的罚款**；对损坏、隐匿、销毁有关资料、财物的，**处五万元以上二十万元以下的罚款**；对拒不退出物业管理区域的，自规定时间届满次日起，**处每日一万元的罚款**；给业主造成损失的，**依法承担赔偿责任**。【吉林省物业管理条例第一百二十条】



➤ **违反本条例规定，在物业管理区域内有下列行为的，按照以下规定给予处罚：**【吉林省物业管理条例第一百二十二条】

- （一）违反本条例第八十八条第一款第一项**规定，擅自变动建筑主体和承重结构的，由县级以上人民政府建设行政主管部门责令改正，处五万元以上十万元以下的罚款；**
- （二）违反本条例第八十八条第一款第二项**规定，违法搭建建筑物、构筑物或者私挖地下空间的，由城市管理综合行政执法部门责令改正，并依法给予处罚；**
- （三）违反本条例第八十八条第一款第三项**规定，占用、堵塞、封闭消防车通道、疏散通道、安全出口，损毁消防设施设备的，由县级以上人民政府消防救援机构责令改正，对单位处五千元以上五万元以下的罚款，对个人处警告或者五百元以下的罚款；**
- （四）违反本条例第八十八条第一款第四项**规定，违反规定制造、储存、使用、处置爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质的，由公安机关依法予以处罚；**
- （五）违反本条例第八十八条第一款第五项**规定，违反规定制造噪声干扰他人正常生活的，由公安机关依法予以处罚；**
- （六）违反本条例第八十八条第一款第六项**规定，侵占、毁坏公共绿地、树木和绿化设施的，由县级以上人民政府城市绿化行政主管部门责令改正，处二百元以上二千元以下的罚款；**
- （七）违反本条例第八十八条第一款第七项**规定，饲养动物干扰他人正常生活或者放任动物恐吓他人的，由公安机关依法予以处罚；**
- （八）违反本条例第八十八条第一款第八项**规定，从建筑物中抛掷物品的，由公安机关依法予以处罚；**
- （九）违反本条例第八十八条第一款第九项**规定，违反规定出租房屋的，由公安机关依法予以处罚。**



总则	第一章	01	02	第二章	物业管理区域及设施
业主、业主组织及物业管理委员会	第三章	03	04	第四章	前期物业
物业服务	第五章	05	06	第六章	物业的使用
专项维修资金	第七章	07	08	第八章	监督管理
法律责任	第九章	09	10	第十章	附则



● 第十章 附 则

- 省人民政府物业行政主管部门可以根据物业管理的实际需要，依据相关法律、法规和本条例，就相关方面制定具体规定。【吉林省物业管理条例第一百二十六条】
- 本条例自2021年8月1日起施行。【吉林省物业管理条例第一百二十七条】

谢谢

