

呼和浩特市物业服务人退出项目管理办法

(试行)

第一章 总则

第一条 为规范物业管理市场秩序，做好物业服务承接、退出衔接工作，维护业主和物业服务人的合法权益，保障物业服务活动依法有序进行，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《内蒙古自治区物业管理条例》《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》等相关法律法规，结合本市工作实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内，因当事人依法、依约解除物业服务合同（含前期物业服务合同），物业服务人退出项目管理的，适用本办法。

第三条 退出项目管理应本着维护稳定、依法有序、平稳过渡的原则进行，保持住宅小区（项目）物业服务连续性。

第四条 市住房和城乡建设局负责全市物业服务人退出物业服务项目管理的政策制定、业务指导工作。

旗县（区）物业行政主管部门负责本辖区物业服务人退出项目管理的业务指导和监督工作。

乡镇人民政府（街道办事处）负责本辖区物业服务人退出物业服务项目管理的具体实施工作，牵头召开物业管理联席会议，

解决物业服务人退出项目管理过程中发生的争议和纠纷。居民委员会（村民委员会）协助乡镇人民政府（街道办事处）做好物业服务退出有关工作。

第五条 物业管理区域出现弃管情形或者原物业服务人退出项目业主大会未能选聘新物业服务人时，由业主委员会（物业管理委员会）根据业主大会的授权，依法确定应急物业服务人提供临时代管服务。业主大会未授权的，由居委会组织业主代表会议，依法确定应急服务人。确定应急服务人时，应选择能力强、信用高、履约好的物业服务企业，可以将物业服务企业注册资本、经营业绩和规模、服务质量、信用评价、项目负责人职业能力、管理队伍综合素质、在管项目履约情况等纳入选聘的前置条件。应急服务一般不超过6个月。

第二章 退出

第六条 选聘和解聘物业服务人，业主委员会应当事先将有关情况告知所在地乡镇人民政府（街道办事处）、社区居委会，听取相关意见，在乡镇人民政府（街道办事处）、社区居委会的监督、指导下，按规定召开业主大会会议，由业主共同决定。

第七条 前期物业服务合同期限未满，业主大会尚未成立，物业服务人要求提前解除合同的，应当于拟解除合 同 日 90 日 前 以 书 面 的 形 式 向 业 主 公 告，但合同对通知期限另有约定的除外，同时告知项目所在地乡镇人民政府（街道办事处）。

物业服务人应当在解除合同 30 日前公示物业管理服务费的超收情况,并将预收的超合同期限的物业服务费用退还相应业主。

第八条 物业服务合同期限未满,物业服务人或者业主大会要求提前解除合同的,适用下列程序:

(一)拟解除合同日 60 日前,将拟退出原因、退出时间、同意承担的违约责任以书面形式告知另一方,同时告知项目所在地乡镇人民政府(街道办事处)。

(二)物业服务人或者业主委员会(物业管理委员会)应于收到书面通知 3 日内,将退出服务的相关事宜在物业管理区域内显著位置公示 7 日,并签订退出项目管理协议,约定退出时间。

(三)业主委员会(物业管理委员会)应当于签订退出项目管理协议之日起开展选聘新物业服务人的工作,并于拟解除合同之日前依法与新物业服务人签订物业服务合同。

(四)新的物业服务合同生效后,业主委员会(物业管理委员会)应按退出协议约定组织新物业服务人与原物业服务人办理相关交接事宜。

(五)新选聘的物业服务人应持物业服务合同报所在地旗县(区)物业行政主管部门备案。

第九条 物业服务合同期满,物业服务人决定不再续签合同的,应于合同到期前 90 日将退出时间以书面形式告知业主委员会(物业管理委员会),同时告知项目所在地乡镇人民政府(街道办事处)就退出事宜进行协商,并以书面形式在物业管理区域

内公告 7 日。同时签订退出项目管理协议。

第十条 物业服务合同期满,业主大会决定不再续签合同的,业主委员会(物业管理委员会)应于合同期满前 60 日告知物业服务人,同时告知项目所在地乡镇人民政府(街道办事处)。物业服务人应当依法退出。

第十一条 物业服务人退出物业管理区域的,应向业主委员会(物业管理委员会)或业主委员会(物业管理委员会)委托的新的物业服务人办理下列移交事宜:

- (一) 档案及图纸资料;
- (二) 物业服务用房、业主共有的场地、设施设备;
- (三) 代业主管理的公共收益余额;
- (四) 业主清册及业主欠缴、预缴费等相关资料;
- (五) 实行酬金制的应移交管理期间主要财务资料的复印件;
- (六) 按照规定应移交的资料和财物。

第十二条 物业服务人退出前,业主委员会(物业管理委员会)应与物业服务人办理承接查验手续,也可以委托新物业服务人办理承接查验手续。未成立业主委员会(物业管理委员会)或者业主委员会(物业管理委员会)不能正常履行职责,由项目所在乡镇人民政府(街道办事处)邀请部分业主代表共同办理承接查验手续。业主大会决定实行自行管理物业的,由业主委员会(物业管理委员会)组织业主代表办理承接查验手续。承接查验需做好查验记录,查验记录应包括查验时间、查验内容、查验结论、

存在问题和处理办法等，并由当事人签字确认盖章，存在争议的应协商解决，协商不成的应通过诉讼解决。

第十三条 物业服务人在未正式退出前，应当继续按照合同约定做好物业服务，积极协助业主大会选聘新的物业服务人；业主应当足额按时交纳物业管理服务费至合同终止之日或经双方确认的实际服务终止之日。

第十四条 有下列情形之一的，物业服务人应当在限定期限内退出物业服务项目，不得以物业服务中的债权债务纠纷未解决，阶段工作未完成等为由拒绝退出：

（一）前期物业服务合同期限未满，业主大会依法作出解聘原物业服务人的决定，并选聘新的物业服务人，签订的物业服务合同生效的；

（二）物业服务合同（含前期）期限届满，业主大会决定不再续约，并与新的物业服务人签订的物业服务合同生效的；

（三）物业服务人因破产或营业执照注销致使不能继续履行合同义务的；

（四）业主大会作出自行管理等其他情形。

第十五条 当事人一方对终止、解除物业服务合同行为有争议的，双方应根据物业服务合同的约定协商解决。不能协商解决的可以要求旗县（区）物业行政主管部门、乡镇人民政府（街道办事处）以及社区人民调解组织进行调解；不愿协商、调解或者协商、调解不成的，应依合同约定向有管辖权的仲裁委员会申请

仲裁或向有管辖权的人民法院提起民事诉讼。

第十六条 物业服务人不按照相关规定退出的，由旗县（区）物业行政主管部门依法处理。

第三章 其他

第十七条 业主大会在选聘和解聘物业服务人过程中，作出的决定违反法律、法规的，由旗县（区）物业行政主管部门或乡镇人民政府（街道办事处）责令限期改正或撤销其决定，并通告全体业主。作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以依法请求人民法院予以撤销。导致物业服务人受损失的，物业服务人可以通过司法途径解决。

第十八条 业主委员会成员干预物业服务人选聘的，乡镇人民政府（街道办事处）应当加强监督指导，业主大会可依据议事规则启动程序，终止其委员资格。造成业主损失的，可以依法追究相应的法律责任。

第十九条 本办法由市住房和城乡建设局负责修订并解释。

第二十条 本办法自发布之日起实施，有效期2年。