大同市物业管理条例

（2006年6月23日大同市第十二届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过　2006年8月4日山西省第十届人民代表大会常务委员会第二十五次会议批准　2011年8月9日大同市第十三届人民代表大会常务委员会第二十七次会议修订　2011年9月23日山西省第十一届人民代表大会常务委员会第二十五次会议批准）

第一章 总则

第一条 为了维护物业管理各方的合法权益，规范物业管理活动，根据国务院《物业管理条例》和《山西省物业管理条例》以及其他有关法律、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、使用及其监督管理活动，适用本条例。

第三条　提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选聘物业服务企业。

鼓励机关、企事业单位和其他组织推行物业管理。

第四条 市人民政府物业管理主管部门负责本市物业管理活动的监督管理工作。

县、区人民政府物业管理主管部门负责本辖区物业管理活动的监督管理工作。

街道办事处、乡镇人民政府负责指导、帮助本辖区业主大会成立和业主委员会换届工作，监督业主大会和业主委员会依法履行职责，调解处理物业管理纠纷。居民委员会、村民委员会予以协助和配合。

公安、住建、规划、市政、环保、园林、物价等部门按照各自职责，协同做好物业管理工作。

第二章 业主、业主大会及业主委员会

第五条 业主在物业管理活动中的权利和义务依照国务院《物业管理条例》的有关规定执行。

物业使用人在物业管理活动中的权利、义务由业主和物业使用人约定，但约定不得违反法律、法规和管理规约的有关规定。物业使用人违反本条例和管理规约的规定应当承担责任，相关业主应当承担连带责任。

第六条　一个物业管理区域成立一个业主大会。业主大会由该物业管理区域内全体业主组成。

物业管理区域内业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由全体业主共同履行业主大会和业主委员会职责。

第七条 物业管理区域按照下列规定进行具体划分：

（一）按照物业项目的建设用地规划许可证确定的红线图范围划定；

（二）物业主要配套设施设备和相关场地共用的，应当划分为一个物业管理区域，但其主要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；

（三）已经实施物业管理的区域，其主要配套设施设备和相关场地共用的，应当划分为一个物业管理区域；其主要配套设施设备和相关场地能够分割并独立使用的，经业主大会同意后可以划分为不同的物业管理区域；

（四）不同物业管理区域地理上自然相连的，经各自的业主大会同意后，可以合并为一个物业管理区域。

第八条 物业管理区域房屋出售并交付使用的建筑面积达到建筑总面积百分之五十以上的，应当成立业主大会。

符合前款条件的，建设单位应当及时书面报告物业所在地县、区物业管理主管部门和街道办事处、乡镇人民政府。街道办事处、乡镇人民政府自收到书面报告三十日内，组织成立业主大会筹备组。

第九条 业主大会筹备组由五至七人组成。组长由街道办事处或者乡镇人民政府工作人员担任，成员由建设单位代表一人，由业主推选产生的业主代表若干人组成。

业主大会筹备组成员名单应当自成立之日起七日内在物业管理区域内公告。

建设单位和物业服务企业应当协助业主大会筹备组工作，为筹备工作提供一切便利条件。

第十条 业主大会筹备组履行下列职责：

（一）确定首次业主大会会议召开的时间、地点和议程；

（二）拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案；

（三）确认业主身份，制作业主名册，确定业主在业主大会会议上的投票权数；

（四）拟定业主委员会选举办法，提出业主委员会委员候选人名单；

（五）召开首次业主大会会议的其他准备工作。

业主大会筹备组应当在首次业主大会会议召开的十五日前将前款第（一）项至第（四）项的内容在物业管理区域内公示。

第十一条 业主大会筹备组应当自成立之日起三十日内组织召开首次业主大会会议。

业主委员会选举产生之日起七日内，业主大会筹备组应当向业主委员会移交业主名册等有关资料，其职责自行终止。

业主大会筹备组工作所需经费，由建设单位承担。

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；

（五）筹集和使用专项维修资金；

（六）改建、重建建筑物及其附属设施；

（七）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

第十三条 业主大会会议每年至少召开一次。有下列情形之一的，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议：

（一）有百分之二十以上业主提议的；

（二）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；

（三）业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情形。

业主委员会不履行召集义务的，街道办事处、乡镇人民政府应当督促或者组织召开业主大会会议。

第十四条 召开业主大会会议，应当于会议召开十五日前将有关事项公告，通知全体业主，同时告知相关街道办事处、乡镇人民政府。

第十五条 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；但应当有物业管理区域内专有部分占建筑总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。业主可以书面委托代理人参加业主大会。

业主大会决定筹集和使用专项维修资金，改建、重建建筑物及其附属设施，应当经专有部分占建筑总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；决定本条例规定的其他事项，应当经专有部分占建筑总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

业主大会、业主委员会作出的决定，应当予以公布。

第十六条 业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主投票权确定办法、业主委员会的组成和成员任期等事项作出约定。

管理规约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的权利和义务，违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

第十七条 业主委员会对业主大会负责，依法履行下列职责：

（一）召集和主持业主大会，报告物业管理年度工作；

（二）代表业主与业主大会选聘或者解聘的物业服务企业签订、变更或者解除物业服务合同；

（三）监督物业服务企业履行物业服务合同，协助物业服务企业开展物业服务；

（四）及时了解业主、使用人的意见和建议，协调业主与物业服务企业的关系；

（五）监督业主、使用人履行管理规约；

（六）业主大会赋予的其他职责。

第十八条 业主委员会根据物业管理区域的规模可由主任、副主任、委员五至九名组成，人数为单数。业主委员会委员应当由业主担任，任期为三至五年，可以连选连任。

业主委员会委员实行差额选举，差额比例不得低于五分之一。业主委员会主任、副主任由当选的业主委员会委员从业主委员会委员中推选产生。

业主委员会任期届满六十日内，应当召开业主大会进行业主委员会的换届选举。

业主委员会名单应当在物业管理区域内公告。

第十九条　业主委员会应当自选举产生三十日内，持下列资料向所在地县、区物业管理主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案：

（一）业主大会成立的情况；

（二）业主大会议事规则；

（三）管理规约；

（四）业主委员会成员的基本情况。

第二十条 业主委员会召开会议应当有超过半数成员出席，作出的决定应当经全体成员过半数以上同意。

第二十一条 业主委员会委员有下列情形之一的，经业主大会会议决定，其委员职务终止：

（一）本人、配偶及其直系亲属在本物业管理区域的物业服务企业任职的；

（二）因物业转让、灭失等原因不再是业主的；

（三）因疾病或者其他原因丧失履行职责能力的；

（四）被判处刑罚的；

（五）向业主大会或者业主委员会提出辞呈的；

（六）拒不履行业主义务的；

（七）收受物业服务企业或者物业管理利害关系人财物的；

（八）承揽本物业管理区域物业服务企业业务的。

第二十二条　 业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地县、区物业管理主管部门和街道办事处、乡镇人民政府应当责令其限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第二十三条 业主大会和业主委员会开展工作的经费由全体业主承担；经费的筹集、管理和使用的具体办法，由业主大会议事规则规定。

业主大会和业主委员会工作经费的使用情况应当定期在物业管理区域内的显著位置公布，并接受业主的监督。

第三章 物业的前期管理与移交

第二十四条　在业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位应当按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业进行物业的前期管理；投标人少于三个或者物业建筑总面积小于五万平方米的，经物业所在地县、区物业管理主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

第二十五条　由建设单位招标选聘物业服务企业的，应当签订前期物业服务合同，并向物业所在地县、区物业管理主管部门、街道办事处、乡镇人民政府备案。前期物业服务合同应当包括双方的权利和义务，物业的基本情况，服务事项、质量和费用，计费方式和收费起始时间，合同期限、合同解除条件和违约责任等内容。

前期物业服务合同期限未满，但是业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同签定生效的，前期物业服务合同自行终止。

第二十六条 建设单位应当在销售物业前，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，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。临时管理规约不得侵害物业买受人的合法权益。

临时管理规约和前期物业服务合同应当自合同签订之日起十五日内，报物业所在地县、区物业管理主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

第二十七条 建设单位应当自物业竣工验收备案之日起三十日内与选聘的前期物业服务企业办理物业管理交接查验手续；分期建设的物业，建设单位应当与物业服务企业或者业主、业主委员会，分期办理已竣工验收备案的物业的交接查验手续。

物业服务企业承接物业时，应当严格按照国家有关规定对物业共用部分、共用设施设备进行查验。查验中发现的问题，应当进行记录并书面告知建设单位，由建设单位负责处置。

第二十八条 在办理交接查验手续时，建设单位应当向物业服务企业移交下列资料：

（一）物业移交明细表；

（二）物业规划图、竣工总平面图；

（三）单体建筑、结构、设备竣工图；

（四）共用配套设施、地下管网工程竣工图；

（五）设施设备的安装、使用和维护保养说明书、电路示意图等技术资料；

（六）物业及配套设施的产权清单；

（七）经审核验收的物业管理用房资料；

（八）环保、绿化等相关工程的综合验收资料；

（九）物业质量保修文件和物业使用说明书；

（十）物业管理所必需的其他资料。

第二十九条 尚未出售或者已出售但尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位承担。

第三十条　新建物业管理区域内，建设单位应当按照下列规定配置物业管理用房（包括业主委员会工作用房）：

（一）物业建筑总面积三十万平方米以下的，按物业建筑总面积的千分之三提供，超过三十万平方米以上的部分，按物业建筑总面积的千分之一提供；

（二）具备水、电等基本使用功能，且位于地面以上的建筑面积不低于物业管理用房建筑面积的百分之五十。

物业管理用房属于全体业主共有，建设单位、物业服务企业不得改变其用途。业主委员会不得将物业管理用房转让或者改作他用。

第四章 物业管理服务

第三十一条 物业服务企业应当依法取得物业服务企业资质，并在资质等级许可的范围内从事物业管理活动。从事物业管理的人员，应当依法取得执业资格证书。

物业服务企业应当在经营服务场所公示营业执照、资质证书和从业人员的执业资格证书。

第三十二条 业主委员会应当与被选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同。物业服务合同应当包括下列主要内容：

（一）物业的基本情况；

（二）委托方和受托方的权利义务；

（三）物业管理服务事项和服务标准要求；

（四）物业管理服务费的标准和收取办法；

（五）物业的养护和维修要求；

（六）合同的期限、变更和解除；

（七）合同终止时物业资料、财物的移交方式；

（八）违约责任及解决纠纷的途径；

（九）专项维修资金的管理使用；

（十）物业管理用房。

物业服务合同可以约定，物业服务企业进驻物业小区前，向业主委员会交纳不少于年收费三分之一的履约保证金。物业服务企业如有违约，相关费用从其履约保证金中列支。

物业服务企业应当于合同签订之日起十五日内将物业服务合同报物业所在地县、区物业管理主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

第三十三条　物业服务企业在物业管理活动中享有下列权利：

（一）根据法律、法规的规定和物业服务合同的约定，制定相关工作制度；

（二）根据物业服务合同实施物业管理，收取物业服务费用；

（三）选择专业性服务企业承担专项服务；

（四）制止损害物业或者其他侵害业主公共利益的行为；

（五）法律、法规规定的其他权利。

第三十四条 物业管理服务应当保持物业管理区域物业共用部分、共用设施设备完好，环境整洁舒适、公共秩序良好，保障物业使用方便、安全，并按照下列要求提供服务：

（一）履行物业服务合同，按照国家规定的技术标准和规范实施管理服务；

（二）在业主、使用人使用物业前，将物业共用部分和共用设施设备使用、维护的方法、注意事项以及法律、法规、规章的有关规定书面告知业主、使用人；

（三）经常对物业管理区域进行全面的巡视、检查，定期对共用部位、共用设施设备进行养护；

（四）发现物业共用部分、共用设施设备损坏时，立即采取保护措施，并按照物业服务合同约定进行维修；

（五）接到物业损坏报修时，限时进行维护和处理；

（六）健全物业维修、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的业务账册；

（七）建立、完善和宣传应对突发公共事件的处理机制、处理预案和具体处理措施；

（八）听取业主委员会、业主、使用人的意见和建议，改进和完善管理服务；

（九）维护物业管理区域内生活、安全秩序，协助做好安全防范工作，发现违反法律、法规或者管理规约的行为，立即进行劝阻、制止，并向业主委员会和有关行政主管部门报告；

（十）经业主或使用人同意，为业主和使用人购买物业共用部位、共用设施设备保险和公众责任保险；

（十一）按照物业服务合同约定的要求，提供与业主、使用人约定的其他管理服务事项。

第三十五条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则,区别不同物业的性质和特点，由业主和物业服务企业按照国家和省、市制定的物业服务收费办法，在物业服务合同中约定。物业服务企业根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

物业服务企业应当在物业管理区域内的显著位置公示服务内容、服务标准、收费项目、计费方式、收费依据和标准等有关事项。

实行政府指导价的，价格主管部门应当会同物业管理主管部门，根据物业的类型、服务内容、服务等级和物价指数变动情况，制定相应等级的最高限价，并向社会公布。

第三十六条 业主应当根据物业服务合同的约定向物业服务企业交纳物业服务费用。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，业主负连带交纳责任。

物业服务费用经约定可以预交预收，但预收期限不得违反物业服务合同的有关约定。合同未约定的，预收期限不得超过三个月。

未按照物业服务合同约定或者未经业主、使用人委托，物业服务企业自行提供服务收取费用或者服务报酬的，业主或者使用人可以拒绝支付。

违反物业服务合同约定，业主或者使用人逾期不交纳物业服务费用的，业主委员会应当督促其限期交纳；限期仍不交纳的，物业服务企业可以向人民法院起诉，但不得以部分业主和使用人拖欠物业服务费为由，降低其他业主和使用人的物业服务质量和标准。

第三十七条 供水、供电、供气、供热等专业经营单位，应当按照下列规定向物业管理区域内的最终用户收取有关费用：

（一）业主自用的按分户的计量器具显示的量值向业主收取；

（二）部分业主共同使用的，由相关业主分摊；

（三）全体业主共同使用的，由全体业主分摊；

（四）物业服务企业使用的，由物业服务企业承担。

物业服务企业可以接受供水、供电、供气、供热等单位的委托，代收有关费用，但不得向业主或者使用人收取手续费等额外费用，不得以任何理由捆绑收费。

建设单位、物业服务企业和业主应当为供水、供电、供气、供热等单位抄表收费提供条件。

第三十八条 物业服务合同期限届满三个月前，业主委员会应当组织召开业主大会决定选聘或者续聘物业服务企业。物业服务企业决定不再续签物业服务合同的，应当在物业服务合同期限届满三个月前书面告知业主委员会。

业主大会决定续聘的，业主委员会应当在物业服务合同期限届满七日前与物业服务企业续签物业服务合同。

业主大会决定选聘新的物业服务企业的，原物业服务企业应当在物业合同终止之日起十五日内退出物业管理区域。

物业服务企业在物业服务合同期限未届满时，不得单方面退出物业管理区域。

第三十九条 物业服务企业退出物业管理区域时，应当在七日内向业主委员会移交下列资料和财物，并配合新的物业服务企业做好交接工作：

（一）业主共有的结余资金；

（二）建设单位向物业服务企业移交的资料；

（三）物业管理用房；

（四）维修、保养物业形成的技术资料；

（五）物业管理期间配置的属业主共有的固定设施设备；

（六）其他应当移交的资料和财物。

物业服务企业不得损毁、隐匿、销毁物业资料和财物。

第四十条 市、县区物业管理主管部门，街道办事处、乡镇人民政府，应当建立物业投诉受理制度，受理业主、使用人、业主委员会和物业服务企业的投诉并依法及时处理。

第五章 物业的使用和维护

第四十一条 物业管理区域内禁止下列行为：

（一）损坏建筑主体结构和承重结构、破坏房屋外貌；

（二）占用、拆改、损坏物业共用部分、共用设施设备或者违反规定进行房屋装饰装修，影响其正常使用功能；

（三）在天井、庭院、平台、楼梯间、通道、屋顶以及小区道路、停车场、自行车房(棚)或者在其他共用场地违法搭建建筑物、构筑物；

（四）未经批准改变住宅房屋的主要用途；

（五）擅自改变绿地使用性质；

（六）擅自改变人防工程用途或者结构的行为；

（七）影响环境卫生、整洁、和谐的行为；

（八）法律、法规禁止的其他影响建筑结构和使用安全的行为。

第四十二条 业主或者使用人需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业。

物业服务企业应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主或者使用人。

第四十三条 物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得擅自改变用途。

业主确需改变共有建筑和共用设施用途的，应当符合有关法律、法规的规定和建设规划的要求，在依法办理有关手续后告知物业服务企业；物业服务企业确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当提请业主大会讨论决定同意后，由业主委员会依法办理有关手续。

第四十四条 任何单位和个人不得擅自占用物业管理区域内的道路、场地和绿地。因物业维修或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地和绿地的，应当征得业主委员会和物业服务企业同意，物业服务企业确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会的同意，并在约定期限内恢复原状。

第四十五条 物业管理区域内规划用于停放机动车辆的车位、车库，应当首先满足业主的需要，不得擅自改变用途。

占用物业管理区域内业主共有道路、场地停放机动车辆的，由业主大会决定是否收取场地占用费、收取标准和用途等事项。业主大会决定收取机动车辆场地占用费的，场地占用费属于全体业主共有，业主委员会可以委托物业服务企业代为收取。

物业管理区域内停放机动车辆的，不得占用消防通道，不得妨碍行人和其他机动车辆的正常通行。

第四十六条 利用物业共用部分、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会的书面同意后，按照规定办理有关审批手续。经批准的，经营性活动的收益主要用于补贴相关业主的物业服务费用和补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用；未经批准擅自经营的，经营收益用于补充专项维修资金。

第四十七条 业主转让或者出租房屋时，当事人应当在房屋转让合同或者租赁合同签订之日起十五日内将房屋转让或者出租情况书面告知物业服务企业和业主委员会。

第四十八条 建立和推行物业保修金制度。具体办法由市人民政府规定。

物业保修期限内物业出现质量问题的，由建设单位负责。建设单位在接到业主、业主委员会或者其委托的物业服务企业的维修要求后，应当在二十四小时内派人到现场核查情况。确属质量问题的，应当在七十二小时内予以维修。

物业保修期限内，建设单位不履行保修义务的，业主、业主委员会或者其委托的物业服务企业可以提出申请，经市、县区物业主管部门委托的建筑工程质量检测机构鉴定后，属于保修责任范围内建筑工程质量问题的，由业主委员会或者受委托的物业服务企业组织维修，所需费用由建设单位承担。

第四十九条　物业管理区域内物业的维护责任，除在质量保修期内按规定由建设单位承担的以外，按下列规定划分：

（一）业主房屋自用部分、自用设备，维修、更新和改造，由业主负责，费用由业主承担；

（二）物业共用部分、共用设施设备的大修、中修和更新、改造等维修养护项目，由物业服务企业组织实施，其费用从专项维修资金中支出；

（三）物业共用部分、共用设施设备的日常维护，由物业服务企业负责，费用从物业服务收费中支出；

（四）人为造成物业共用部分、共用设施设备损坏的，其维修、更新费用由责任人承担。

第五十条　物业管理区域内的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业管线和设施设备的管理、维修和养护责任划分，有约定的从其约定；没有约定或者约定不明确的，按照产权归属和相关法律法规的规定约定管理、维修和养护责任分界点，分界点向供方方向的由供方负责，分界点向用户方向的由用户负责。

前款规定由用户负责的，按照本条例第四十九条的规定确定维护责任。

专业经营单位对专业经营设施设备进行维修、养护、更新时，业主应当予以配合。

第五十一条 实施物业管理的住宅物业、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以及出售公有住房的单位，应当交存专项维修资金。

商品住房和已售公有住房等物业未交纳专项维修资金的，业主和公有住房出售单位应当按照国家和省、市有关规定补交专项维修资金。

第五十二条 市、县区物业管理主管部门应当加强专项维修资金的监督管理。

物业管理区域未成立业主委员会的，专项维修资金由物业所在地市、县区物业管理主管部门代管；业主委员会成立的，物业所在地市、县区物业管理主管部门应当自业主委员会成立之日起三十日内，将其代管的专项维修资金本息一并移交业主委员会管理。

专项维修资金应当以物业管理区域为单位在银行专户存储，按幢建账，按户核算，专款专用。

第五十三条　专项维修资金属于业主所有，专项用于物业共用部分、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。

业主委员会成立前，专项维修资金的使用由物业出售单位或者其选聘的物业服务企业提出使用计划，经物业所在地物业管理主管部门审核后划拨；业主委员会成立后，专项维修资金的使用由物业服务企业提出使用计划，经业主委员会审定后实施。

第五十四条  房屋所有权转让时，结余的专项维修资金随所有权同时转让。

房屋灭失的，按照下列规定返还结余的专项维修资金：

（一）业主交存的返还业主；

（二）公有住房售房单位交存的部分返还售房单位；售房单位不存在的，按照售房单位财务隶属关系收缴同级国库。

第五十五条　物业共用部分、共用设施设备维修养护时，相邻业主、使用人应当予以配合。

物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益的，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。责任人不履行维修养护义务的，经业主大会同意，可由物业服务企业维修养护，费用由责任人承担。

第六章 法律责任

第五十六条 建设单位违反本条例规定，有下列情形之一的，由市、县区物业管理主管部门给予处罚；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任：

（一）不按规定提供房屋质量保证书和使用说明书、不移交物业管理有关资料的，责令限期改正，逾期仍不提供或者移交的，处一万元以上十万元以下的罚款；

（二）不按照规定配置物业管理用房的，责令限期改正，给予警告，没收违法所得，并处十万元以上五十万元以下的罚款；

（三）前期物业管理未经批准擅自采用协议方式选聘住宅物业的物业服务企业的，责令限期改正，给予警告，可以并处五万元以上十万元以下的罚款；

（四）挪用专项维修资金的，责令限期改正，没收违法所得，可以并处挪用专项维修资金额两倍以下的罚款；

（五）擅自处分属于业主的物业共用部分、共用设施设备的，责令限期改正，并处五万元以上二十万元以下的罚款。

第五十七条 物业服务企业违反本条例规定，有下列情形之一的，由市、县区物业管理主管部门给予处罚；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任：

（一）未取得资质证书从事物业管理的，没收违法所得，并处五万元以上二十万元以下的罚款；

（二）不按规定移交有关资料的，责令限期改正，逾期仍不移交的，处一万元以上十万元以下的罚款；

（三）未经业主大会同意，擅自改变物业管理用房用途的，责令限期改正，给予警告，并处一万元以上十万元以下的罚款；

（四）挪用维修资金的，责令限期改正，没收违法所得，可以并处挪用维修资金额两倍以下的罚款，情节严重的，由颁发资质证书的部门吊销资质证书。

第五十八条 物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第五十九条　违反本条例规定，破坏房屋承重结构、主体结构或在小区乱搭乱建的，由市、县区物业管理主管部门责令改正，恢复原状；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十条 违反本条例规定，有下列行为之一的，由市、县区物业管理主管部门责令限期改正，给予警告，并按照有关规定处以罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任：

（一）擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的；

（二）擅自占用、挖掘住宅区内道路、共用场地，损害业主共同利益的；

（三）擅自利用物业共用部分、共用设施设备进行经营的。

个人有前款规定行为之一的，处一千元以上一万元以下的罚款；单位有前款规定行为之一的，处五万元以上二十万元以下的罚款。

第六十一条 国家机关工作人员在物业管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管部门依法给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第七章 附则

第六十二条 本条例自2006年12月1日起施行。