拉萨市物业管理条例

（2015年8月21日拉萨市第十届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过 2015年9月23日自治区第十届人民代表大会常务委员会第二十次会议批准）

目 录

第一章 总则

第二章 前期物业管理

第一节 物业管理区域

第二节 附属设施设备的配置

第三节 前期物业管理

第三章 业主、业主大会及业主委员会

第一节 业主

第二节 业主大会

第三节 业主委员会

第四章 物业服务

第一节 一般规定

第二节 物业服务合同

第三节 物业服务费

第五章 物业的使用与维护

第一节 物业的使用

第二节 车位的使用管理

第三节 物业的维护

第六章 法律责任

第七章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主、物业服务企业合法权益，根据国务院《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 本条例所称业主，是指依法登记取得房屋所有权的人。

本条例所称物业，是指房屋和与其相配套的共用设施、设备和场地。

本条例所称物业服务企业，是指依法取得法人资格，具有相应资质，从事物业服务的企业。

本条例所称物业管理，是指选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及其配套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。

第三条 本条例适用于本市行政区域内物业的管理、使用、服务及监督活动。

第四条 市住房和城乡建设主管部门负责全市物业管理活动的监督管理工作。

县（区）住房和城乡建设主管部门负责本辖区内物业管理活动的监督管理工作。

市城乡规划、国土资源、市政市容、林业绿化、公安、民政、环保、物价、工商、消防等主管部门按照各自职责协同实施本条例。

乡（镇）人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会负责组织、指导、监督本辖区内的业主大会的设立和业主委员会的工作，调解业主、业主委员会与物业服务企业之间的物业管理纠纷，协调物业管理与社区管理、社区服务的关系。

第五条 业主、业主大会、业主委员会、物业服务企业应当配合公安机关，与村（居）民委员会相互协作，共同做好维护物业管理区域内的社会综合治理等相关工作。

第二章 前期物业管理

第一节 物业管理区域

第六条 物业管理区域的划分，根据物业建设用地规划许可确定的红线图范围，结合物业共用设施设备、建筑规模、社区建设等因素，按照下列标准执行：

（一）以建设项目《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》宗地四至界线为准，一个项目为一个物业管理区域；但规模过大、划分为一个物业管理区域不便于管理的，或者已分割成多个自然街坊或者封闭小区的，可以分别划分为独立的物业管理区域；

（二）分期建设项目或者两个以上单位共同建设的项目，其配套设施设备共用的，划分为一个物业管理区域；

（三）已建成公用设施设备比较齐全、相对集中的项目，划分为一个物业管理区域。

第七条 建设单位应当在取得《建设用地规划许可证》30日内，按照本条例第六条规定划定物业管理区域，向县（区）住房和城乡建设主管部门备案。

第二节 附属设施设备的配置

第八条 物业管理区域内，建设单位应当按照下列规定配置物业服务用房：

（一）建筑面积不低于《建设工程规划许可证》载明的房屋总建筑面积的3‰，并不得少于100平方米，其中业主委员会议事活动用房建筑面积不少于20平方米；

（二）具备水、电、气等基本使用功能；

（三）位于地面以上部分不低于50%。

建设单位在申请办理《建设工程规划许可证》时，应当注明物业服务用房的具体位置。物业服务用房配置不符合前款规定的，规划主管部门不予核发《建设工程规划许可证》。

建设单位应当自物业竣工验收合格之日起30日内，将物业服务用房无偿移交给物业服务企业。

第九条 物业服务用房属于全体业主共有，由物业服务

企业和业主委员会无偿使用，不得买卖、分割和抵押。

建设单位在申请办理房屋所有权初始登记时，应当将物业服务用房一并申请登记，房屋权属登记部门应当在房屋权属登记簿上予以记载。

第十条 物业管理区域内的水、电、气计量装置应当实行专有部分一户一表、共有部分安装独立计量表；安全防范、消防、环卫、邮政、信息等附属设施设备的配置应当符合物业使用的基本条件。

第十一条 物业管理区域车辆停放库（位）与住户数的最低比例标准，由市城乡规划主管部门制定。

第三节 前期物业管理

第十二条 建设单位与物业买受人签订的房屋买卖合同，应当包含下列内容：

（一）前期物业服务合同；

（二）临时管理规约；

（三）建设项目规划总平面布局图；

（四）物业管理区域划分备案书；

（五）物业共用部分清册；

（六）《房屋使用说明书》、《住宅质量保证书》。

第十三条 在业主、业主大会首次选聘物业服务企业之前，建设单位应当通过招投标方式选聘具有相应资质和

相应专业服务人员的物业服务企业，提供前期物业服务。

建筑总面积在3万平方米以上的物业管理区域，应当采

用公开招投标方式；建筑总面积低于3万平方米的、投标企业少于3家的，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

第十四条 建设单位在与物业服务企业办理物业承接验收手续时，应当向县（区）住房和城乡建设主管部门和物业服务企业移交下列资料：

（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）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（四）业主名册；

（五）物业管理必需的其他资料。

前期物业服务合同终止时，前期物业服务企业应当将上述资料移交给业主委员会。

第三章 业主、业主大会及业主委员会

第一节 业主

第十五条 业主在物业管理活动中，享有下列权利：

（一）按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；

（二）提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议意见；

（三）提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；

（四）参加业主大会会议，行使投票权；

（五）选举业主委员会委员，同时享有被选举权；

（六）享受安全、和谐、舒适、便捷的环境；

（七）监督业主委员会、物业服务企业履行的各项职责；

（八）法律法规规定的其他权利。

第十六条 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

（一）自觉维护物业管理区域内的社会稳定，加强民族团结；

（二）遵守管理规约、业主大会议事规则以及公共秩序；

（三）爱护物业管理区域内的物业共用部位和共用设施设备和环境卫生；

（四）执行业主大会和业主委员会作出的决定；

（五）按照国家有关规定交纳专项维修资金，按时交纳物业服务费用；

（六）法律法规规定的其他义务。

第二节 业主大会

第十七条 物业管理区域内全体业主组成业主大会。同一个物业管理区域内成立一个业主大会，符合下列条件之一的，应当召开首次业主大会会议设立业主大会：

（一）专用部分交付使用的建筑面积达到建筑总面积的50%以上；

（二）自首次交付使用专用部分之日起满两年且交付使用的专用部分建筑面积达到建筑总面积的20%以上。

业主总户数在50户以下经全体业主一致同意，决定不设立业主大会的，由全体业主共同履行业主大会和业主委员会的职责。

第十八条 符合本条例第十七条规定的物业管理区域，建设单位应当向乡（镇）人民政府（街道办事处）书面报告。

乡（镇）人民政府（街道办事处）应当在收到报告之日起10日内，组织业主成立业主大会筹备组，业主大会筹备召开首次业主大会会议。

建设单位未及时书面报告的，业主可以向乡（镇）人民政府（街道办事处）提出设立业主大会的书面要求。

第十九条 业主大会筹备组由乡（镇）人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会、业主（“双联户”联户）代表、建设单位派员组成，其中业主所占比例不得低于筹备组总人数的三分之二。筹备组组长由乡（镇）人民政府（街道办事处）派员临时担任。筹备组应当自成立之日起3日内在物业管理区域内公告其成员名单和工作职责。

第二十条 业主大会筹备组履行下列职责：

（一）确定召开首次业主大会会议的时间、地点、形式和内容；

（二）草拟管理规约、业主大会议事规则、业主委员会

工作规则；

（三）确认业主身份、核实业主人数和专有部分面积；

（四）确定业主委员会委员候选人产生方案和名单，并公开征询意见；

（五）完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款所列内容，筹备组应当在召开首次业主大会会议15日前以书面形式在物业管理区域内予以公示。

第二十一条 业主大会筹备组应当自成立之日起90日内组织召开首次业主大会会议。自业主大会成立之日起，业主大会筹备组职责自行终止。

召开首次业主大会会议所需经费以及筹备组经费由建设单位承担。

建设单位和物业服务企业应当配合协助筹备组开展工作。

第二十二条 业主以幢、单元或者楼层为单位，推选业主（双联户联户）代表参加业主大会会议。

业主（联户）代表应当在参加业主大会会议3日前，就会议拟讨论的事项书面征求其所代表的业主意见；需要投票表决的，将赞同、反对、弃权的具体票数经本人签字后，由业主（联户）代表在业主大会投票时如实反映。

第二十三条 业主大会应当由物业管理区域内（总人数）过半数的业主参加方可举行。

市、县（区）住房和城乡建设主管部门、乡（镇）人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会、辖区派出所的代表必要时列席业主大会会议。

第二十四条 业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则并选举产生业主委员会之日起成立。

第二十五条 业主大会决定以下事项：

（一）制定和修改管理规约、业主大会议事规则；

（二）选举业主委员会或者更换业主委员会委员；

（三）讨论物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；

（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、重修建筑物及其附属设施；

（七）改变共用部分的用途；

（八）利用共用部分进行经营以及所得收益的分配与使用；

（九）法律、法规或者管理规约确定应由业主共同决定事项。

决定第（五）、（六）、（七）、（八）项事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；决定其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

第二十六条 业主大会分为定期会议和临时会议，由业

主委员会组织召开。

定期会议应当按照业主大会议事规则的规定，每年至少召开一次。

有下列情形之一的，业主委员会应当及时组织召开临时会议：

（一）占总人数20%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况。

第二十七条 业主大会会议采用集体讨论和书面征求意见的形式。采用书面征求意见的，应当将征求意见书送达全体业主；无法送达的，应当在物业管理区域内公告；业主在规定期限内未反馈意见的，视为弃权。

业主大会作出的决定事项应当在物业管理区域内公告。

第二十八条 业主大会成立后，业主委员会应当将下列事项告知建设单位、物业服务企业：

（一）管理规约；

（二）业主大会议事规则；

（三）业主委员会工作规则；

（四）业主大会、业主委员会的其他决定。

第三节 业主委员会

第二十九条 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，向业主大会负责并报告工作，受业主、业主大会监督。业主委员会实行任期制，每届任期五年，可连选连任。业主委员会人数组成应为若干奇数，每名委员具有同等表决权。业主委员会任期内，物业出现空缺时，应当及时补足；委员的条件、人数等具体事项由业主大会议事规则规定。

业主委员会应当自选举产生之日起7日内召开首次会议，从委员中推选产生业主委员会主任、副主任。

第三十条 业主委员会讨论、决定的事项，应当于会议召开3日前在物业管理区域内公告会议议程，听取业主的意见和建议。

业主委员会决定事项，应当经全体委员半数以上签字通过。并将业主委员会会议作出的决定3日内以书面形式在物业管理区域内予以公告。

乡（镇）人民政府（街道办事处）应当对业主委员会会议决定、业主大会会议决议形成的过程和结果进行监督。

第三十一条 业主委员会委员应当依法履行职责，不得从事物业服务经营活动，委员及其近亲属不得在本物业管理区域内的物业服务企业中任职。

第三十二条 业主委员会履行下列职责：

（一）召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；

（二）执行业主大会的决定和决议，维护业主共同权益；

（三）代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订、变更或者解除物业服务合同；

（四）监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；

（五）及时了解业主的意见建议；

（六）制定对物业共用部位及设施设备维修、更新、改造的方案，并监督实施；

（八）调解业主与物业服务企业之间、业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（九）监督管理规约的实施；

（十）完成业主大会赋予的其他职责。

第三十三条 业主委员会任期届满90日前，应当召开业主大会会议进行换届选举。选举产生新一届业主委员会之日起10日内，上一届业主委员会委员应当在乡（镇）人民政府（街道办事处）监督下将其保管的有关凭证、档案等文件资料、印章以及其他属于全体业主共有的财物，移交给新一届业主委员会。

业主委员会委员资格届内终止的，应当在终止之日起3日内向本届业主委员会移交由其保管的前款所列文件资料及财物。

第三十四条 经业主大会决定，可以从下列渠道筹集

专项用于业主委员会开展工作的经费：

（一）全体业主共用部分物业经营收益的；

（二）从全体业主筹集的经费；

（三）业主自愿捐赠等其他合法方式的。

工作经费开支范围、标准和业主委员会委员的工作补贴由业主大会决定；工作经费的收支情况应当在物业管理区域内定期公示，接受业主的监督。

第三十五条 业主委员会、业主大会有下列行为之一的，由县（区）住房和城乡建设主管部门责令改正；逾期不改正的，县（区）住房和城乡建设主管部门会同乡（镇）人民政府（街道办事处）予以督促纠正。

（一）业主委员会不履行召开业主大会会议职责的；

（二）业主委员会、业主大会召开程序违反相关法律法规规定的；

（三）业主委员会任期届满仍未进行换届选举的；

（四）届满业主委员会及其委员不及时移交相关资料的；

（五）其他物业管理活动中需要督促纠正的事项。

第四章 物业服务

第一节 一般规定

第三十六条 业主大会应当通过公开、公平、公正的市场竞争机制，依法选聘具有相应资质的物业服务企业。物业服务企业应当在其资质等级许可范围内提供物业管理服务。

第三十七条 一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。

在本市行政区域内从事物业服务咨询、顾问、代理、认证等物业服务活动的代理机构，应当向市住房和城乡建设主管部门备案。

第三十八条 实行物业管理联席会议制度。

物业管理联席会议由乡（镇）人民政府（街道办事处）负责组织召集，由县（区）住房和城乡建设主管部门、村（居）民委员会、辖区派出所、物业服务企业、业主委员会、业主（联户）代表、相关单位等各方代表组成。

物业管理联席会议主要协调解决下列问题：

（一）业主委员会不依法履行职责的；

（二）业主委员会换届过程中出现问题的；

（三）物业服务合同履行中出现重大问题的；

（四）提前终止物业服务合同的；

（五）物业服务企业在退出和交接过程中出现问题的；

（六）业主、业主委员会、物业服务企业之间发生矛盾纠纷的；

（七）需要协调解决其他物业管理问题的。

第三十九条 实行物业服务重大事件报告制度。物业管理区域内发生下列情形之一的，物业服务企业应当及时向相关主管部门、专业经营单位报告：

（一）发生火灾、水患、爆炸或者自然灾害等造成人员

伤亡或者危及建筑物安全的；

（二）建筑物及其附属设施设备发生安全隐患，且难以排除，严重危及业主、建筑物安全的；

（三）物业服务人员擅自撤离物业管理区域，造成物业服务中断，严重影响业主正常生活的；

（四）发生群体性事件的；

（五）其他严重影响业主正常生活的。

第四十条 建设单位、物业服务企业及其从业人员应当按规定申报其在物业管理活动中的信用信息。

市住房和城乡建设主管部门应当加强物业管理信用体系建设，对物业管理信用信息的征集、披露、评估、使用等实施统一监督管理。

县（区）住房和城乡建设主管部门应当会同乡（镇）人民政府（街道办事处）建立物业服务企业及其从业人员、业主委员会在物业管理中的信用档案，并向公众提供查询服务。

第四十一条 物业管理投诉实行属地管理、分级负责、逐级受理，依法及时就地处理的原则。

物业投诉可向村（居）民委员会投诉，村（居）民委员会无法处理或对其协调、处理不服的，可逐级向所在地乡（镇）人民政府（街道办事处）、县（区）、市相关行政主管部门投诉。

投诉受理单位应当在受理投诉15日内对投诉事项形成处理意见，对重大事件、情况复杂的投诉事项，可适当延长做出处理意见的时间，并将延长期限告知投诉人。

第四十二条 下列投诉事项不予受理:

（一）正在或者已经通过诉讼、行政复议、仲裁解决的；

（二）投诉人要求财产和人身损害赔偿的；

（三）在投诉事项办理期间重复投诉的；

（四）业主之间的民事纠纷；

（五）其他不予受理的投诉事项。

第二节 物业服务合同

第四十三条 物业服务合同由业主委员会与物业服务企业签订。合同中的下列内容应当事先提交业主大会会议表决通过，业主大会已授权业主委员会决定的除外。

（一）物业服务事项；

（二）物业服务质量及服务费用标准；

（三）物业管理区域内安全保障事项；

（四）合同期限；

（五）违约责任。

第四十四条 业主委员会应当在物业服务合同期满90日前组织召开业主大会会议，对是否续聘物业服务企业进行表决。续约的应当重新签订物业服务合同，新选聘物业服务企业的，业主大会应当及时依法选聘。

第四十五条 物业服务合同解除或者终止物业服务合同，应当在60日内履行告知义务。物业服务合同解除或者终止后，物业服务企业应当按照法律法规和合同约定办理退出交接事宜，并向业主委员会移交本条例第十四条规定的资料外，履行下列交接事项：

（一）移交物业服务用房和设施设备；

（二）移交服务期间的物业服务和财务档案，属于业主共用的场地、设施设备实行酬金制的；

（三）撤出物业管理区域内的物业服务人员；

（四）清退预收的物业服务费、场地占用费和收取的利用物业共用部位、设施和场地经营所得的收益余额及其他代收费用；

（五）法律、法规规定的其他义务。

未成立业主委员会的，在县（区）住房和城乡建设主管部门监督下，向乡（镇）人民政府（街道办事处）移交。

新物业服务企业确定后，业主委员会或者乡（镇）人民政府（街道办事处）应当将资金、物品和资料移交给新的物业服务企业。

第四十六条 前期物业服务企业、物业服务企业、业主

委员会有下列情形之一的，应当在10日内向乡（镇）人民政府（街道办事处）备案，乡（镇）人民政府（街道办事处）将备案情况及时书面告知县（区）住房和城乡建设主管部门。

（一）签订物业服务合同的；

（二）成立业主大会的；

（三）选举产生业主委员会的；

（四）办理物业企业移交手续的；

（五）业主委员会会议和业主大会会议决议及业主共同表决事项的；

（六）提前解除物业服务合同的；

（七）其他需要备案的事项。

第三节 物业服务费

第四十七条 物业服务费应当遵循合理、公开及质价相符的原则，由委托双方根据市场规律自主协商确定，并在物业管理区域内予以公示。

第四十八条 物业交付使用前产生的物业服务费用和物业管理区域内未售出空置房屋的物业服务费，由建设单位承担。物业交付使用后发生的物业服务费用，由业主承担。

物业通过竣工验收达到交付条件，业主收到书面交付通知并办理相应手续的，即为交付；业主收到书面交付通知后一个月内无正当理由不办理相应手续的，视为交付。

第四十九条 业主应当按照物业服务合同的约定，按时交纳物业服务费用。

物业服务企业不得以部分业主拖欠物业服务费用为由，停水、停电或者减少服务人员、服务项目，降低服务标准、停止物业服务。

第五十条 物业管理区域内，供水、供电、供气、通信、有线电视等专业经营单位应当按下列规定向最终用户收取有关费用：

（一）业主自用的向业主收取；

（二）物业服务企业使用的向物业服务企业收取；

（三）部分业主共同使用的，由相关业主分摊；

（四）全体业主共同使用的，由全体业主分摊。

上述单位不得强制物业服务企业代收有关费用，不得因物业服务企业拒绝代收而停止提供服务。物业服务企业接受委托代收有关费用的，可以根据双方约定向委托单位收取代收费用，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

第一节 物业的使用

第五十一条 物业管理区域内禁止下列行为：

（一）擅自变动房屋承重结构、主体结构、改变房屋外观；

（二）违章搭建建筑物、构筑物或者其他设施；

（三）堆放易燃、易爆、剧毒、放射性、腐蚀性等危险性物品，排放有毒、有害物质；

（四）高空抛物，乱停乱放，乱拉管线；

（五）超过规定标准排放噪声；

（六）占用、堵塞消防通道和出入口通道的行为；

（七）占用公共绿地以及损害公共设施设备行为；

（八）法律、法规及管理规约禁止的其他行为。

第五十二条 业主不得擅自改变其房屋、配套建筑及设施设备使用用途。确需改变的，应当经有利害关系的业主同意，并经城乡规划、消防等主管部门审批。

第五十三条 共用通道、楼梯、场地、物业服务用房等属于业主共有，任何单位、个人不得侵占、处分或者改作他用。

业主、物业服务企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地。业主确需临时占用、挖掘的，应当征得业主委员会和物业服务企业的同意；物业服务企业确需临时占用、挖掘的，应当征得业主委员会的同意。业主、物业服务企业应当将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定的期限内恢复原状。

第五十四条 利用共用部分进行经营的，按照法律、法规和管理规约的规定，应当由业主大会决定。

业主委员会应当定期公示共用部分物业经营的收支使用情况。

第五十五条 业主装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业，并与物业服务企业签订装饰装修管理服务协议。装饰装修管理服务协议一般包括装饰装修工程的内容和期限、允许施工的时间、废弃物的清运和处置以及房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项等相关内容。

第五十六条 业主产生的建筑垃圾等非生活垃圾，应当委托物业服务企业清运，清运费用由双方按照市场价格协商确定。

第五十七条 对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，物业服务企业和业主委员会应当及时劝阻，并向有关主管部门报告。

第五十八条 业主出租房屋，应当按照《拉萨市房屋租赁管理办法》规定执行。

第二节 车位的使用管理

第五十九条 物业管理区域内规划用于车辆停放库（位）的，应当以出售、附赠或者出租等方式优先处分给业主。在满足业主需求后，建设单位将车位、车库出租给物业管理区域外的单位和个人的，租赁合同期限最长不得超过六个月。出租的车位、车库应当在物业管理区域内公示。

第六十条 业主共用的道路或者其他场地用于车辆停放库（位）属于全体业主共有，业主委员会、建设单位不得出售、附赠或者出租。

物业管理区域内的道路或者其他场地设置车位的，其车位设置、管理、收费等事项由业主大会决定，可以委托物业服务企业收取费用，并支付一定比例的报酬。业主对车辆有保管要求的，可以与物业服务企业另行约定。

第三节 物业的维护

第六十一条 建设单位应当按照法律法规规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。专有部分保修期满后的维修责任，由业主自行承担；共用部分保修期满后的维修责任，由相关业主按专有部分面积比例共同承担。发生危及他人房屋使用安全或者公共安全的紧急情况时，物业服务企业应当立即采取应急防范措施，组织抢修并及时通知业主委员会，费用由相关责任人承担。

第六十二条 供水、供电、供气、通信、有线电视等相关单位，应当依法承担物业管理区域内设施设备的维修、养护、更新、改造责任。

上述单位因维修、养护等需要，临时占用、挖掘道路、场地的应当按照相关规定执行。

第六十三条 因物业维修需要，相关单位进入物业管理区域内提供服务的，业主、物业服务企业应当配合。

第六十四条 业主应当交存专项维修资金，用于物业保修期满后共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造。

任何单位和个人不得挪用专项维修资金。

第六十五条 物业管理区域内的电梯由业主委员会或物业服务企业按照合同约定和特种设备有关法律、法规的规定，承担特种设备使用单位职责。

第六章 法律责任

第六十六条 违反本条例第八条第一款规定的，由市、县（区）住房和城乡建设主管部门对建设单位处以10万元以上50万元以下的罚款。

第六十七条 违反本条例第九条规定的，由市、县（区）住房和城乡建设主管部门对物业服务企业责令限期改正，给予警告，并处以1万元以上10万元以下的罚款；有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用。

第六十八条 违反本条例第十条、第十三条、第十四条规定的，由市、县（区）住房和城乡建设主管部门对建设单位处以1万元以上10万元以下的罚款。

第六十九条 物业服务企业违反本条例第三十六条规定的，由市、县（区）住房和城乡建设主管部门对其处以5万元以上20万元以下的罚款。

第七十条 违反本条例第四十九条第一款规定的，业主

委员会应当督促业主限期缴纳；逾期不交纳的，物业服务企

业可以向人民法院起诉。

第七十一条 违反本条例第四十九条第二款规定停水、

停电的，由市、县（区）住房和城乡建设主管部门对物业服

务企业处以1万元以上10万元以下的罚款。

第七十二条 违反本条例第五十二条规定的，由市、县

（区）住房和城乡建设主管部门责令限期改正、恢复原状，并对业主处以1万元以上3万元以下的罚款。

第七十三条 违反本条例第五十三条规定的，由市、县（区）住房和城乡建设主管部门责令限期改正，给予警告；所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用。并对业主处以1000元以上1万元以下的罚款；对物业服务企业处以5万元以上20万元以下的罚款。

第七十四条 违反本条例第六十条规定的，由市、县（区）住房和城乡建设主管部门对建设单位处以5万元以上20万元以下的罚款。

第七十五条 违反本条例第六十四条第二款规定的，由

市、县（区）住房和城乡建设主管部门追回挪用专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额2倍以下的罚款；情节严重的吊销资质证书；构成犯罪的，移交司法机关处理。

第七十六条 市、县（区）住房和城乡建设主管部门和其他管理部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，移交司法机关处理。

第七十七条 违反本条例规定，相关法律、法规已有处罚规定的，从其规定。

第七章 附则

第七十八条 临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则、物业服务合同示范文本由市住房和城乡建设行政主管部门制定。

第七十九条 自建住宅小区、旧住宅区需要实施物业服务管理的，由乡（镇）人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会征求业主意见后，确定物业管理区域，成立业主大会，由业主大会决定选聘物业服务企业提供物业管理服务，也可由业主自行管理物业，并报县（区）住房和城乡建设主管部门备案。

第八十条 自行管理物业、委托其他管理人管理物业的，可以参照本条例执行。

第八十一条 市人民政府可以根据本条例制定配套制度。

第八十二条 2009年10月16日拉萨市人民政府制定的《拉萨市物业管理办法》自行废止。

第八十三条 本条例自2015年12月1日起施行。