池州市住宅小区物业管理条例

（2022年12月21日池州市第五届人民代表大会常务委员会第八次会议通过 2023年3月31日安徽省第十四届人民代表大会常务委员会第一次会议批准）

目 录

第一章 总 则

第二章 业主和业主组织

第三章 前期物业管理

第四章 物业服务

第五章 物业使用与维护

第六章 法律责任

第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了规范住宅小区物业管理活动，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，营造良好的生活环境，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和有关法律、行政法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内住宅小区物业管理活动及其监督管理。

第三条 物业管理应当遵循党建引领、业主自治、社区治理、专业服务、依法监管相结合的原则。

第四条 市和县、区人民政府应当加强对住宅小区物业管理工作的组织领导，将物业服务纳入现代服务业发展规划、社区建设和社区治理体系，建立和完善专业化、社会化、市场化的物业管理机制，协调解决物业管理工作中的突出问题。

市和县、区人民政府应当有序推进实施老旧住宅小区改造，支持完善停车位和加装电梯、充电桩等配套基础设施建设，改善业主居住环境，促进规范物业管理。

各开发区和风景区管委会应当按照有关规定做好物业管理工作。

第五条 市和县、区人民政府住房和城乡建设主管部门负责物业管理活动的监督管理工作，与有关行政管理部门建立工作联动机制，履行下列职责：

（一）拟定、制定和宣传物业管理活动的有关政策措施，指导依法开展物业管理有关工作；

（二）依职权组织制定物业服务质量标准和技术规范；

（三）指导、监督和管理物业管理招投标活动，指导和规范物业管理市场行为，协调处理物业管理纠纷与投诉；

（四）管理建筑物及其附属设施的维修资金（以下简称专项维修资金），监督专项维修资金的使用；

（五）加强对物业服务企业规范经营的常态管理，建立物业服务质量评价机制；

（六）建立健全物业管理诚信档案制度，健全行业信用体系；

（七）建立物业管理信息化系统；

（八）监督建设单位履行建筑工程质量保修责任；

（九）负责物业服务合同、管理规约、物业承接查验、业主大会以及业主委员会有关材料备案和物业配套用房核验工作；

（十）组织开展物业管理业务培训；

（十一）法律、法规规定的其他职责。

第六条 市和县、区人民政府有关行政管理部门或者单位应当按照下列规定做好住宅小区物业管理的监督管理工作：

（一）城市管理部门负责查处违法占道经营、摆摊设点、饲养家禽等行为，处罚擅自改变房屋承重结构或者外立面、在外墙开门窗、开挖地下空间、搭建建筑物构筑物、砍伐移植树木、占用和毁坏绿地等违法行为；

（二）公安机关负责查处影响公共安全的违法行为，参与交通安全事故的处理，做好流动人口监督管理等工作；

（三）消防救援机构负责监督管理影响消防设施、消防通道安全的行为和消防检查；

（四）市场监管部门负责监督检查电梯等特种设备的安全，查处物业服务违反法律、法规的收费行为；

（五）生态环境保护部门负责环境保护工作的监督管理，查处违反环保法律、法规的行为；

（六）自然资源规划部门负责物业服务用房规划的核实以及违法建设的认定；

（七）人民防空部门负责监督管理人防工程设施设备的建设与使用；

（八）发展改革部门负责制定物业服务收费政府指导价，指导制定物业服务收费标准；

司法行政、财政、应急管理、民政、经信、卫生健康等部门按照各自职责，做好有关监督管理工作。

第七条 街道办事处、乡镇人民政府履行下列职责：

（一）指导和协助业主大会的成立、业主委员会的选举和换届；

（二）指导和监督业主大会、业主委员会、物业服务企业开展工作；

（三）协调物业管理与社区管理、服务之间的关系，调处物业管理活动中的纠纷；

（四）协调和监督物业服务企业的交接；

（五）指导开展业主委员会换届审计以及业主委员会主任离任经济责任审计工作；

（六）协调和监督老旧小区物业管理；

（七）法律、法规规定的其他职责。

居民委员会、村民委员会应当协助和配合街道办事处、乡镇人民政府做好本辖区物业管理工作。

第八条 建立健全在社区、村党组织领导下的小区党支部、居民委员会、村民委员会、业主委员会、业主代表和物业服务企业议事协调机制，加强社区、物业党建联建，统筹推进社区治理和物业管理。

第九条 物业管理行业协会应当加强行业自律，规范行业经营行为。

鼓励和支持物业行业协会组织业务培训，参与有关技术规范编制、行业诚信体系建设等工作。

第二章 业主和业主组织

第十条 业主在物业管理活动中享有以下权利：

（一）提议召开业主大会会议，参加业主大会会议，提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；

（二）向业主委员会、物业服务企业提出建议或者质询；

（三）推选业主代表，并享有被推选权；

（四）依法使用物业共用部位、共用设施设备，监督专项维修资金以及公共收益的管理和使用；

（五）要求其他业主、物业使用人停止违反共同利益的行为；

（六）免费查询物业承接查验、日常管理和共有部分的档案资料；

（七）法律、法规规定的其他权利。

第十一条 业主在物业管理活动中履行以下义务：

（一）遵守管理规约、业主大会议事规则，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；

（二）遵守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以及应对突发事件等方面的规章制度；

（三）按照国家有关规定交纳专项维修资金；

（四）及时交纳物业服务费；

（五）按照不动产权属证书载明的用途使用物业；

（六）安全使用房屋；

（七）配合、支持物业服务企业按照管理规约、物业服务合同实施的物业管理活动；

（八）法律、法规规定的其他义务。

业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利为由不履行义务。

第十二条 符合首次业主大会会议召开条件，但是未及时召开的，建设单位、前期物业服务企业或者业主可以向街道办事处或者乡镇人民政府书面申请召开首次业主大会会议。街道办事处或者乡镇人民政府应当自接到申请之日起四十五日内，组织成立业主大会会议筹备组，筹备召开首次业主大会会议。

老旧小区成立首次业主大会所需的信息资料，由街道办事处或者乡镇人民政府负责查询，有关部门应当依法予以配合。

第十三条 首次业主大会筹备组一般由业主代表、建设单位代表、街道办事处或者乡镇人民政府、居民委员会或者村民委员会代表组成，成员人数应当为五至十一人的单数。

筹备组中的业主代表由街道办事处或者乡镇人民政府、居民委员会或者村民委员会组织业主推荐产生，所占比例不得低于筹备组总人数的二分之一。筹备组组长由街道办事处或者乡镇人民政府代表担任。

筹备组应当自成立之日起十五日内，将成员名单和工作职责在物业管理区域内显著位置进行公布。业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处或者乡镇人民政府协调解决。

第十四条 首次业主大会会议筹备经费由建设单位按照物业总建筑面积每平方米零点三元且总额不少于二万元、最高不超过十万元的标准承担。建设单位应当在住宅小区综合查验前，将筹备经费存入住宅小区所在地街道办事处或者乡镇人民政府指定的银行账户。

老旧小区的首次业主大会会议筹备经费由街道办事处或者乡镇人民政府统筹解决。

首次业主大会会议筹备经费应当专款专用，使用情况于业主大会召开后十日内，由筹备组在物业管理区域内显著位置公开。

第十五条 业主大会依法决定以下事项：

（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委员；

（四）选聘、续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）听取和审议业主委员会的工作报告、财务报告；

（七）听取和审议物业服务企业的工作报告、财务报告；

（八）改变和撤销业主委员会不适当的决定；

（九）决定业主大会、业主委员会工作经费的有关事项，确定业主委员会委员工作津贴或者补助的标准；

（十）确定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；

（十一）筹集专项维修资金；

（十二）改建、重建建筑物及其附属设施；

（十三）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；

（十四）法律法规或者管理规约确定应当由业主共同决定的其他事项。

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。决定前款第十一项至第十三项规定的事项，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。

提倡运用信息化技术，改进业主大会集体讨论、征求意见和投票表决方式。

第十六条 业主委员会是业主大会的执行机构，接受业主大会和业主的监督，履行下列职责：

（一）执行业主大会的决定和决议；

（二）召集业主大会会议，报告业主委员会工作和物业管理实施情况，报告业主大会、业主委员会工作经费和公共收益的分配与使用情况，制作、保存业主大会会议记录；

（三）拟定物业服务企业选聘、续聘、解聘方案并提请业主大会决定，根据业主大会的决定代表业主与物业服务企业订立、解除物业服务合同；

（四）拟定公共收益的使用、管理方案，提请业主大会决定；

（五）及时了解业主、物业使用人、物业服务企业的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；

（六）监督管理规约的实施；

（七）督促业主交纳物业服务费以及其他有关费用；

（八）组织和监督专项维修资金的筹集和使用；

（九）调解物业使用、维护和管理等方面的纠纷；

（十）法律、法规规定和业主大会赋予的其他职责。

第十七条 业主委员会及其委员不得有下列行为：

（一）阻挠业主大会行使职权，拒绝执行业主大会决定；

（二）违反规定使用业主大会或者业主委员会印章；

（三）煽动业主拒缴物业服务费，散布不利于物业管理的虚假信息，打击、报复、诽谤、陷害有关投诉人、举报人；

（四）弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供有关文件、资料；

（五）未经业主大会决定，擅自与物业服务企业签订或者解除物业服务合同；

（六）骗取、挪用、侵占专项维修资金或者公共收益；

（七）索取或者违法收受建设单位、物业服务企业、维修保养等单位或者有利害关系的业主提供的财物或者其他利益；

（八）向物业服务企业兜销商品、承揽业务，牟取不当利益；

（九）其他侵害业主合法权益的行为。

第十八条 业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。鼓励中国共产党党员、具备专业知识的业主参选业主委员会委员。

业主委员会设主任一人、副主任一至两人，由业主委员会推选产生。

业主委员会应当在物业管理区域内显著位置长期公开、及时更新业主委员会委员名单、职责分工和联系方式。

第十九条 街道办事处、乡镇人民政府指导业主定期对业主委员会履职情况进行评估，并将评估结果在物业管理区域内显著位置公示。

业主委员会主任代表业主委员会每年应当向业主大会书面述职。

第二十条 业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，县区住房和城乡建设主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正或者予以撤销，并通告全体业主。

业主大会、业主委员会不依法履行职责或者作出的决定侵害业主合法权益的，县区住房和城乡建设主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正，受侵害的业主也可以依法请求人民法院撤销决定。

第二十一条 业主委员会任期由业主大会议事规则确定，每届任期一般不超过五年，委员可以连选连任。

业主委员会任期届满的九十日以前，应当召开业主大会会议进行业主委员会的换届选举；逾期未换届的，街道办事处、乡镇人民政府应当责令其限期组织换届选举；逾期仍未组织的，可以由居民委员会、村民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，组织换届选举。换届筹备组参照首次业主大会人员组成。

业主委员会不依法履行职责逾期不改正或者不能正常履行职责或者委员实际不足总人数半数的，业主可以依法提议召开业主大会会议重新选举，街道办事处、乡镇人民政府应当予以指导和协助。

第二十二条 实行业主委员会换届和业主委员会主任离任经济责任审计制度。对业主反映强烈的事项，应当开展专项审计，审计结果应当予以公示，审计费用可以在公共收益中支出。

第二十三条 有下列情形之一的，所在地的街道办事处、乡镇人民政府应当在充分征求业主意见基础上，协调组织建立物业管理委员会：

（一）新交付物业服务项目具备召开首次业主大会会议条件，但是未能按照本条例规定成立业主大会或者未能选举产生业主委员会的；

（二）老旧小区需要实施物业管理的；

（三）业主委员会任期届满未能选举产生新的业主委员会的；

第二十四条 物业管理委员会组织业主依法决定有关共有和共同管理权利的重大事项，推进成立业主大会、选举业主委员会。

物业管理委员会临时代替业主委员会开展工作，存续期限一般不超过三年。业主委员会选举产生后，物业管理委员会按照规定办理移交手续后解散。

第二十五条 物业管理委员会一般由街道办事处或者乡镇人民政府、居民委员会或者村民委员会、建设单位各指派一名代表和业主代表组成，委员人数应当为五至十一人的单数，其中业主代表所占比例不得低于委员会总人数的二分之一。

物业管理委员会设主任一名、副主任一至两人。主任由街道办事处或者乡镇人民政府指派的代表担任。街道办事处、乡镇人民政府应当自物业管理委员会成立之日起三日内在物业管理区域内显著位置公布其委员名单。

第三章 前期物业管理

第二十六条 新建物业实行前期物业管理。在业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位依法选聘物业服务企业实施前期物业管理。

建设单位应当在销售物业前通过政府公共资源交易平台或者其他公开招投标的方式，选聘物业服务企业实施前期物业管理。

建设单位应当与选聘的物业服务企业签订书面的前期物业服务合同，对前期物业管理的内容予以约定。

第二十七条 物业服务用房包括物业服务办公用房、业主委员会办公用房等，其配置按照省规定的标准执行。

分期开发建设的项目，物业服务用房规划在后期建设的，建设单位应当在本期物业交付使用前，提供符合使用标准的物业服务临时用房。

老旧小区未配建物业服务用房的，由街道办事处、乡镇人民政府统筹解决。

第二十八条 建设单位应当提供前期物业管理开办费，用于购买物业办公设备等固定资产。所购资产归全体业主所有，由物业服务企业使用，物业服务合同终止后依法移交给业主委员会。

前期物业管理开办费标准由市住房和城乡建设主管部门会同发展改革部门制定。

第二十九条 新建物业交付使用前，物业服务企业和建设单位，应当按照国家有关规定和前期物业服务合同约定，共同对物业共用部位、共用设施设备进行承接查验；未进行承接查验的，不得交付使用。物业服务企业不得承接未经查验或者查验不合格的物业。

在物业承接查验过程中和办理承接手续时，物业服务企业和建设单位可以邀请业主代表、行业专家、县区住房和城乡建设主管部门、街道办事处、乡镇人民政府参加，并接受其监督。县区住房和城乡建设主管部门、街道办事处、乡镇人民政府接到邀请后，应当派员参加。物业服务企业应当依法办理承接查验备案手续，并将承接查验情况在交房时书面告知业主。

第三十条 建设单位在办理承接查验时，应当与前期物业服务企业签订物业承接查验协议，按照国家和省有关规定向物业服务企业移交物业使用、维护、管理必需的有关资料。

物业交付时，建设单位和物业服务企业应当将物业承接查验备案情况在物业管理区域内显著位置进行公示。

前期物业服务合同终止时，物业服务企业应当将物业服务用房和物业共用部位、共用设施设备以及有关资料移交业主委员会；无业主委员会的，应当移交物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府代管。

第三十一条 前期物业管理期间，物业服务企业退出的，新物业服务企业进入前，由建设单位承担相应管理责任。

建设单位已经注销或者无法承担相应管理责任的，前期物业服务企业退出的九十日以前，应当书面告知业主、街道办事处或者乡镇人民政府。

第四章 物业服务

第三十二条 物业服务企业应当具备独立法人资格，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。物业服务企业应当严格按照国家有关物业服务规范和标准提供服务，并积极拓展增值服务，接受业主监督。

物业服务企业在非注册地承接物业服务项目，应当向项目所在地的县、区住房和城乡建设主管部门备案。

第三十三条 物业服务企业享有以下权利：

（一）根据有关法律、法规规定和物业服务合同约定，对物业及其环境、秩序进行管理；

（二）依照有关规定和物业服务合同约定收取物业服务费用；

（三）制止违反物业管理规约的行为；

（四）法律、法规规定或者业主大会授予的其他权利。

第三十四条 物业服务企业应当履行以下义务：

（一）提供清洁卫生、公共绿化补植养护、停车秩序维护等基本服务；

（二）依法维护、管理物业管理区域内的消防、电梯等共用设施设备，排查建筑物、构筑物空中坠落等风险隐患；

（三）建档保存物业有关资料；

（四）及时向业主、物业使用人告知安全合理使用物业的注意事项；

（五）按照规定每年公布物业服务费、公共收益的收支情况；

（六）接受业主和业主委员会的监督，听取业主的意见和建议，改进和完善服务；

（七）协助有关部门提供社区服务，开展社区文化和便民服务等活动；

（八）及时向业主委员会、物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府告知更换物业项目负责人情况；

（九）法律、法规规定和物业服务合同约定的其他义务。

第三十五条 物业服务企业不得有下列行为：

（一）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营；

（二）擅自改变物业服务用房的用途；

（三）擅自撤离物业管理区域；

（四）不按照规定移交资料和财物；

（五）挪用专项维修资金；

（六）侵占属于业主共有的公共收益；

（七）泄露业主个人信息；

（八）强制业主、物业使用人购买其提供或者指定的商品、服务；

（九）将物业服务区域内全部物业管理一并委托他人或者将全部物业服务支解后分别转委托给他人，但是将专项服务业务委托给专业服务企业除外；

（十）法律、法规禁止的其他行为。

第三十六条 住房和城乡建设主管部门、业主大会、业主委员会可以委托第三方评估机构对物业项目交接和承接查验、物业服务标准、物业服务质量、物业服务费用测算、参与社区治理情况等事项进行评估。

第三方评估机构应当依照法律、法规和合同约定提供专业服务，出具的评估报告应当真实、客观、全面。

第三十七条 物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置长期公开、及时更新下列信息：

（一）物业服务项目负责人员的姓名、职务、联系方式等；

（二）物业服务内容和标准、收费项目和标准等；

（三）电梯维护保养单位的名称、联系电话和应急处置措施等；

（四）法律、法规、规章规定以及物业服务合同约定应当向业主公开的其他信息。

第三十八条 突发公共事件应对期间，业主大会、业主委员会、物业服务企业应当服从、配合执行各项应急管理措施。发现违反应急管理措施的行为，应当及时报有关部门依法处理。

街道办事处、乡镇人民政府应当对业主委员会、物业服务企业开展突发公共事件应对工作给予必要的物资和资金支持。

第三十九条 物业服务收费应当按照有关规定实行政府指导价和市场调节价。

实行政府指导价的，发展改革部门应当会同住房和城乡建设主管部门根据当地经济发展水平以及人均收入等制定收费标准，并向社会公布。每三年对收费标准进行评估，根据评估结果和经济运行情况，决定是否调整收费标准。确需调整的，按照规定的定价权限和程序予以调整。

实行市场调节价的，物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务质量相适应的原则，由业主和物业服务企业参照政府指导价在物业服务合同中约定。物业服务企业不得擅自调整约定的收费标准。

第四十条 物业管理区域内共有部分的水、电费用需要分摊的，物业服务企业应当按照收费周期及时向业主公开用量、单价、金额等情况，由业主按照约定方式分摊；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分面积所占比例分摊。

第四十一条 物业服务企业应当将不低于实收物业服务费百分之十的比例独立建账，专项用于物业共用部位、共用设施设备的维修养护，每年公布一次收支使用情况，接受业主监督。物业服务企业撤出后，将剩余部分按有关规定移交。

第四十二条 业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费。物业服务合同未约定或者未经业主同意，物业服务企业自行提供的服务，不得向业主收取费用。

已交付业主的物业，物业服务费自交付之日起由业主承担。未交付业主的物业，物业服务费由建设单位承担。

业主在转让物业时，应当结清物业服务费等有关费用。

第四十三条 物业服务企业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有关物业服务为由拒绝支付物业服务费。

业主违反约定逾期不支付物业服务费的，物业服务企业可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务企业可以提起诉讼或者申请仲裁。

物业服务企业不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催缴物业服务费。

业主与物业服务企业未约定预收物业服务费期限的，预收期限不得超过六个月。双方另有约定的除外，但是约定的期限不得超过物业服务合同期限。

第四十四条 物业服务合同期限届满的九十日以前，业主委员会应当组织召开业主大会会议，决定续聘或者重新选聘物业服务企业。未成立业主大会的，由物业管理委员会组织业主行使业主大会和业主委员会职责，决定续聘或者重新选聘物业服务企业。

决定续聘物业服务企业的，业主委员会应当在物业服务合同期限届满前与物业服务企业续签物业服务合同；决定解聘物业服务企业的，被解聘的物业服务企业应当按照规定办理移交手续。

物业服务合同期限届满后，业主没有依法作出续聘或者重新选聘物业服务企业的决定，物业服务企业继续提供服务的，原合同继续有效，但合同期限为不定期。

第四十五条 利用业主的共有部分产生的公共收益，在扣除合理成本之后，属于业主共有。

公共收益的使用，物业服务合同有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，由业主大会或者业主大会授权业主委员会决定。

物业公共收益单独列账，财务账目实行定期审计和公示制度，接受业主的监督。审计费用从公共收益中列支。

第五章 物业使用与维护

第四十六条 物业管理区域内禁止下列行为：

（一）损坏或者擅自变动房屋建筑主体、承重结构；

（二）侵占、损坏物业的共用部位、共用设施设备；

（三）违法搭建建筑物、构筑物；

（四）违反法律、法规、管理规约或者未经有利害关系的业主同意，改变建筑物及其附属设施的用途；

（五）擅自改变房屋外观；

（六）在建筑物、构筑物上涂写、刻画或者违反规定悬挂、张贴宣传品；

（七）堆放易燃、易爆、剧毒或者含有放射性物质的物品，排放有毒、有害物质或者发出超过规定标准的噪音；

（八）损坏公共安全防护设施设备、公共绿化及其附属设施；

（九）焚烧垃圾，违反规定倾倒垃圾、污水和杂物；

（十）占用、堵塞、封闭消防通道、安全出口或者其他妨碍安全疏散的行为；

（十一）违反规定摆摊设点、占道经营；

（十二）违反规定饲养动物；

（十三）从建筑物中抛掷物品；

（十四）在建筑物公共门厅、楼梯间、疏散通道、安全出口、消防车通道及其两侧影响通行的区域、人员密集场所的室内区域停放电动自行车、为电动自行车充电；

（十五）违反用电安全要求，在住宅内充电或者私拉电线和插座充电；

（十六）法律、法规禁止的其他行为。

违反前款规定的，业主委员会、物业服务企业应当劝阻、制止；劝阻、制止无效的，业主委员会、物业服务企业应当及时报告有关部门，有关部门应当依法处理。

第四十七条 业主或者物业使用人对房屋装饰装修的，应当事先告知物业服务企业，物业服务企业应当书面告知房屋装饰装修的禁止行为和注意事项。

物业服务企业应当加强巡查，及时制止违规装饰装修行为；对拒不改正的，物业服务企业应当立即报告有关部门。

第四十八条 物业管理区域内，占用共有道路或者其他场地用于停放车辆的车位，属于业主共有，应当优先供给业主、物业使用人使用。

物业管理区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位的，应当向全体业主开放，建设单位不得将停车位出售、附赠。人民防空工程平时用作停车位收取的停车费、租金，应当保障该人民防空工程的停车管理和维护管理的必要支出。

违反管理规约，占用公共场地停放机动车，经劝阻后拒不改正的，业主委员会、物业服务企业应当向有关部门报告，有关部门应当依法处理。

第四十九条 物业管理区域内车库、车位不足时，业主、业主委员会、物业服务企业可以提出对物业管理区域内的绿地、道路、广场等公用设施的改造方案，经业主大会通过后报有关部门批准。

物业管理区域内，需要占用业主共有的道路或者其他场地停放车辆的，应当确保消防通道和道路畅通。

物业管理区域内已经成立业主大会的，机动车位施划方案以及有关收费管理事项由业主大会决定，物业服务企业组织实施；尚未成立业主大会已经实行物业管理的，由前期物业服务企业依据临时管理规约征求业主意见后组织实施；未实行物业管理的，由居民委员会、村民委员会征求业主意见后组织实施。

自然资源规划、消防救援、公安机关交通管理、城市管理等部门和单位应当加强对物业管理区域内车位施划的指导。

第五十条 业主应当按照国家、省有关规定交纳专项维修资金。建设单位自持、出租住房需要交纳专项维修资金的，住房专项维修资金由建设单位交纳。

业主转让物业时，其名下的专项维修资金余额随物业一并转让。

单次维修、更新、改造涉及的有关业主应当分摊的费用账户余额不足的，相关业主应当补足。

住房和城乡建设主管部门应当会同同级财政部门建立健全专项维修资金的使用、管理和监督制度。

第五十一条 发生下列危及安全情形之一，需要使用专项维修资金的，可以直接申请使用：

（一）屋面、外墙体防水损坏造成渗漏的；

（二）电梯故障危及人身安全或者存在安全隐患经电梯检验检测机构确认的；

（三）消防设施损坏严重或者存在安全隐患并由公安机关或者消防救援机构出具整改通知书的；

（四）公共护栏破损严重，危及人身、财产安全的；

（五）楼体外立面有脱落危险的；

（六）专用排水、排污设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身、财产安全的；

（七）其他危及房屋安全的情形。

申请专项维修资金，由物业服务企业提出建议，经业主委员会、有关业主同意或者由业主委员会、有关业主提出应急处置方案，报专项维修资金代管或者监管部门审核同意。居民委员会、村民委员会和业主委员会派员共同监督专项维修资金的使用，物业服务企业不得直接使用专项维修资金。

应急维修费用应当向业主公示，并从有关业主的专项维修资金分户账中按照专有面积分摊列支。

第六章 法律责任

第五十二条 业主委员会及其委员有违反本条例第十七条规定行为的，由住房和城乡建设主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府责令改正；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五十三条 违反本条例规定，物业服务企业有下列情形的，按照以下规定处理：

（一）违反本条例第三十五条第一项规定，擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，由住房和城乡建设主管部门责令限期改正，给予警告，并处五万元以上二十万元以下罚款；违反本条例第三十五条第二项规定，擅自改变物业服务用房用途的，由住房和城乡建设主管部门责令限期改正，给予警告，并处一万元以上十万元以下罚款；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。

（二）违反本条例第三十五条第六项规定，侵占属于业主共有的公共收益的，由住房和城乡建设主管部门责令退还，给予通报批评。

（三）违反本条例第三十七条第一项规定，未在物业管理区域内显著位置长期公开、及时更新物业服务项目负责人员的姓名、职务、联系方式的，由住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处一千元以上五千元以下罚款。

（四）违反本条例第三十七条第二项规定，未在物业管理区域内显著位置长期公开、及时更新物业服务内容和标准、收费项目和标准的，由发展改革部门责令限期改正并依法处罚。

第五十四条 违反本条例第四十六条第八项规定，损坏公共安全防护设施设备的，由公安机关依法处罚。

违反本条例第四十六条第八项规定，损坏公共绿化及其附属设施的，由城市管理部门责令限期改正，赔偿损失，可以处二百元以上一千元以下罚款。

违反本条例第四十六条第十四项、第十五项规定，在建筑物公共门厅、楼梯间、疏散通道、安全出口、消防车通道及其两侧影响通行的区域、人员密集场所的室内区域停放电动自行车、为电动自行车充电的，由消防救援机构责令改正；妨碍安全疏散或者消防车通行的，对单位处五千元以上五万元以下罚款，对个人处警告或者一百元以上五百元以下罚款；违反用电安全要求的，按照有关法律、法规规定处理。

第五十五条 市、县、区、乡镇人民政府、街道办事处、住房和城乡建设主管部门以及其他有关部门及其工作人员在住宅小区物业管理工作中，有滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等行为的，依法给予处分。

第五十六条 违反本条例规定的行为，法律、法规已有处罚规定的，从其规定；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第五十七条 本条例自2023年6月1日起施行。