菏泽市物业管理条例

（2017年12月25日菏泽市第十九届人民代表大会常务

委员会第七次会议通过 2018年1月23日经山东省第

十二届人民代表大会常务委员会第三十五次会议批准）

目 录

第一章　总 则   
　　第二章　业主自治  
　　第三章　前期物业管理  
　　第四章　物业管理服务

第五章 物业的使用与维护

第六章 法律责任

第七章 附 则

第一章 总 则

　　第一条 为了规范物业管理活动，维护业主、物业使用人、物业服务企业以及其他管理人的合法权益，改善人民群众的居住和工作环境，促进社会和谐与稳定，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《山东省物业管理条例》等有关法律、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物业的管理、使用、维护、服务及监督管理活动。

　　第三条 物业管理应当遵循业主自治、专业服务与政府依法监管相结合的原则。

　　第四条 市人民政府物业管理行政主管部门负责全市物业管理活动的政策指导、行业发展规划和监督管理工作。县区人民政府物业管理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。

公安、民政、财政、规划、城市管理、环境保护、工商行政管理、质量技术监督（市场监督管理）、物价等相关行政主管部门按照各自职责，做好物业管理相关工作。物业管理行政主管部门负责组织协调各有关部门定期对物业管理区域内的违法违规行为进行监督检查。

　　街道办事处、乡（镇）人民政府负责组织、指导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，监督物业管理活动，调解处理物业管理纠纷。

社区居民委员会负责指导、监督业主大会、业主委员会依法开展自治管理，协助街道办事处或者乡（镇）人民政府开展社区管理、社区服务中与物业管理有关的工作。

业主委员会应当积极配合社区居民委员会依法履行自治管理职责，支持配合社区居民委员会开展工作，并接受其指导和监督。

物业服务行业协会应当加强行业自律管理，制定行业规范，培训从业人员，规范从业行为，促进诚信经营，提高物业服务水平。

物业服务企业应当按照有关规定参加本市信用档案与评级管理，依照有关法律、法规和物业服务合同约定从事物业服务活动。

第二章 业主自治

第五条 业主应当按照法律、法规、管理规约和业主大会议事规则等，实名参加业主自治活动，行使权利、履行义务。

第六条 一个物业管理区域成立一个业主大会。物业管理区域内的全体业主组成业主大会，业主大会应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

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、业主委员会职责。

　　第七条 符合《山东省物业管理条例》规定的首次业主大会会议召开条件的，街道办事处或者乡（镇）人民政府应当在三十日内，组建业主大会筹备组。

　　筹备组由七人以上单数组成，由业主代表以及建设单位、前期物业服务企业、社区居民委员会、街道办事处或者乡（镇）人民政府等派员组成，其中业主代表所占比例不得低于筹备组总人数的二分之一。

　　筹备组应当自成立之日起十日内，将其成员名单和工作职责在物业管理区域内显著位置进行公示，公示时间不得少于七日。

筹备组组长由街道办事处或者乡（镇）人民政府代表担任，具体负责组织、协调业主大会的筹备工作。

筹备组应当自成立之日起六十日内组织召开首次业主大会会议。

第八条 物业管理区域内业主人数较多的，可以以楼层、单元为单位推选至少二名业主代表参加业主大会会议。业主代表参加业主大会会议三日前，应当就业主大会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，由业主代表在参加业主大会会议投票时提交。

　　第九条 业主大会会议可以采用召开全体业主会议、书面征求意见或者其他形式召开。采用书面征求意见的形式召开的，应当将征求意见书送达每一位业主，征求意见书回收率达到百分之八十以上；无法送达的，应当在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不得少于七日。业主可以书面委托代理人参加业主大会会议，每位受委托的代理人可以接受不超过三名业主的委托。

第十条 首次业主大会会议，应当经物业管理区域内专有部分占建筑物总面积半数以上且占总人数半数以上的业主同意，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。

　 业主拒付物业公共服务费，不缴存专项维修资金以及实施其他侵害业主共同权益行为的，业主大会应当在管理规约和业主大会议事规则中对其参与权、选举权等行使予以限制。

　　第十一条 业主委员会一般由五至十一人的单数组成，每届任期不超过五年，可以连选连任。具体人数、任期由业主大会议事规则约定。业主委员会委员在业主中选举产生，业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。

　　分期开发建设的住宅小区，先期开发部分符合业主大会成立条件的，可以成立业主大会、选举产生业主委员会。首次业主大会会议应当根据分期开发的物业面积和进度等因素，在业主大会议事规则中明确增补业主委员会委员的办法。

　　第十二条 业主委员会任期届满，其权利自动终止。

　　业主委员会任期届满六十日前，应当组织召开业主大会会议进行换届，选举新一届业主委员会。新一届业主委员会自原业主委员会任期届满后履行职责。

业主委员会任期届满前三十日，尚未召开业主大会会议产生新一届业主委员会的，物业所在地街道办事处或者乡（镇）人民政府应当组织换届。

原业主委员会任期届满未能选举产生新一届业主委员会的，新一届业主委员会成立前，可以由物业所在地的居民委员会在街道办事处或者乡（镇）人民政府的指导和监督下，代行业主委员会的职责。

原业主委员会任期届满之日起十日内，应当将业主委员会印章、档案资料以及属于全体业主所有的财物等一并移交给新一届业主委员会。

　　第十三条 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。

　　业主有下列情形之一的，不得担任业主委员会委员：

　　（一）本人或者配偶或者其直系亲属与同一物业管理区域内提供物业服务的企业有利害关系的;

（二）损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质的;

（三）本人有严重不良信用记录或者犯罪记录的;

　　（四）未按照规定交纳物业公共服务费，经催交后仍拒绝交纳的;

　　（五）违反有关规定出租房屋的;

　　（六）存在妨碍公正履行职务的其他行为的;

　　（七）业主大会议事规则约定的其他情形。

　　第十四条 业主委员会委员应当遵守法律法规和管理规约，不得有下列行为：

　　（一）阻扰、抗拒业主大会行使职权；

　　（二）挪用、侵占业主共有财产；

　　（三）索要、收受建设单位、物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益或者报酬；

　　（四）利用职务之便要求物业服务企业减免物业公共服务费或者其他费用；

　　（五）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动；

　　（六）擅自以业主大会或者业主委员会的名义作出决议，侵害业主共同利益或者扰乱正常物业管理秩序；

　　（七）其他侵害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的行为。

业主委员会委员有前款行为之一的，业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权，终止其委员资格。

业主委员会委员资格终止的，应当自终止之日起三日内将其保管的档案资料、印章以及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。

业主委员会任期内，委员出现空缺时，应当及时补足。业主委员会委员出现成员人数不足二分之一或者其他无法正常运作情形的，街道办事处或者乡（镇）人民政府应当召开临时业主大会，重新选举业主委员会。

业主大会、业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关或者损害业主共同利益和合法权益的活动。业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的县区人民政府物业管理行政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撤销其决定，并通告全体业主。

第三章 前期物业管理

　　第十五条 建设单位应当依法通过招标投标的方式选聘前期物业服务企业，并自签订前期物业服务合同之日起十日内报价格行政主管部门和物业管理行政主管部门备案。

建设单位在申请办理商品房预售许可证或者商品房现售备案前，应当将前期物业服务合同、临时管理规约、住宅小区配套建筑和共用设施设备的清单及其产权归属等资料报物业管理行政主管部门备案，并在商品房销售时将上述资料作为商品房买卖合同约定的内容。

前期物业服务合同应当对物业服务内容、服务等级、收费项目、收费标准、收费方式、收费起始时间、合同终止情形、违约责任等内容进行约定；涉及物业买受人共同利益的，其约定应当一致。建设单位制定的临时管理规约不得侵害物业买受人的合法权益。

第十六条 前期物业服务企业承接物业前，应当与建设单位按照国家有关规定和前期物业服务合同约定共同对物业管理区域内的物业共用部位、共用设施设备进行查验。查验后应当与建设单位签订承接查验协议，对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出明确约定，并办理物业交接手续；对发现的相关工程质量问题和其他不利于物业使用和管理的问题，及时向建设单位提出整改意见，并协助相关行政主管部门督促落实。

建设单位与物业服务企业恶意串通、弄虚作假，在承接查验过程中共同侵害业主利益的，应当共同承担赔偿责任。

物业服务企业应当依法向物业管理行政主管部门办理承接查验备案手续，并将承接查验情况在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不得少于七日。

物业交接后，发现存在隐蔽工程质量问题，影响房屋结构安全和正常使用的，建设单位应当负责修复；给业主造成经济损失的，建设单位应当依法承担赔偿责任。

物业承接查验的费用由建设单位和物业服务企业在前期物业服务合同中约定。无约定或者约定不明的，由建设单位承担。

　　第十七条 建设单位应当在物业管理行政主管部门、街道办事处或者乡（镇）人民政府的监督下，按照规定向前期物业服务企业移交物业服务用房和下列资料：

1. 规划竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图、分户验收交接单等竣工验收资料；

（二）共用设施设备安装、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）物业的使用、维护、管理必需的其他资料。

　　未能全部移交前款所列资料的，建设单位应当列出未移交资料的清单，并书面承诺补交的具体时限。

　　前期物业服务企业应当在前期物业服务合同终止之日起三日内，将物业服务用房及有关资料移交给业主委员会。未成立业主委员会的应当移交给所在地社区居民委员会暂时管理。

第十八条 建设单位应当按照建设工程项目总建筑面积的千分之三至千分之五无偿配置物业服务用房，最少不低于一百平方米。

物业服务用房应当是地面以上的非居住房屋，并安排在住宅区中心区域或者住宅区出入口附近。没有配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于三层。

　　物业服务用房应当进行简单装修，具备供水、供电、供暖、采光、通风等正常使用功能，预留通讯、网络、安保预警等端口。

　　电梯井、管道井、楼梯间、垃圾房（道）、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、车库（棚）、门卫室、人防工程等，以及室内层高不足2.2米的房屋不得作为物业服务用房，不得计入物业服务用房面积。

　　业主委员会办公用房从物业服务用房中调剂，其建筑面积不低于二十平方米。

第十九条 物业服务用房的所有权属于全体业主共有。建设单位在向房产行政主管部门申领商品房预售许可证时，应当注明物业服务用房面积和房号;在申请房屋所有权初始登记时，应当一并办理物业服务用房权属登记。

前期物业服务企业利用物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备进行经营的收入和车位场地使用费等收益资金，应当单独列账，独立核算，扣除相应的管理费和税费后，收益资金归全体业主所有，可以优先用于折抵物业公共服务费。前期物业服务企业应当按季度将收益资金收支明细在物业管理区域的显著位置予以公示。街道办事处或者乡（镇）人民政府应当加强对收益资金收支情况的监督管理。

第四章 物业管理服务

第二十条 从事物业服务的企业应当具有独立的法人资格。

从事电梯、消防、电气、制冷作业等物业服务人员应当具备相应从业资格。

第二十一条 物业服务企业服务内容主要包括下列事项：

（一）物业共用部位、共用设施设备的使用、管理和维护；

（二）公共绿化的维护；

（三）公共区域环境卫生的维护；

（四）公共区域的秩序维护、安全防范等事项的协助管理服务；

（五）物业使用中对禁止行为的告知、劝阻、报告等义务；

（六）物业维修、更新、改造费用的账务管理；

（七）物业服务档案和物业档案的保管；

（八）听取业主委员会、业主、物业使用人的意见，改进和完善物业服务；

（九）其他物业管理事项。

物业服务的具体项目和服务标准，按照合同约定。物业服务合同应当对物业服务企业在有关业主、物业使用人人身财产安全防范方面的义务和责任作出约定。当事人就人身财产安全防范方面有特殊要求的，应当在合同中约定。

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。

　第二十二条 物业服务企业不得有下列行为：

（一）在物业管理招标投标中提供虚假信息，骗取中标;

（二）将一个物业管理区域内的全部物业管理业务一并委托给他人；

（三）物业服务合同依法解除或者终止后拒不撤出物业管理区域、撤出时不按照规定办理交接手续或者不按照规定移交财物、资料;

（四）挪用、骗取、套用住宅专项维修资金；

（五）擅自改变物业服务用房和共用部位、共用设施设备、公共场地以及公共建筑的用途；

（六）擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地、损害业主共同利益；

（七）擅自改变原规划设计设置路障，妨碍消防、救助等特种车辆通行；

（八）对业主、业主委员会委员进行恶意骚扰，采取暴力行为或者打击报复;

（九）泄露业主或者物业使用人信息;

（十）损害业主权益的其他行为。

第二十三条 物业服务企业有下列行为之一的，应当计入物业服务企业信用档案。

　　（一）企业或者企业主要负责人因物业服务企业承担过错原因，通过人民法院司法程序认定，被列入失信被执行人名单的；

（二）物业服务企业在物业服务活动中承担主要责任的生效判决裁决、被各级物业管理及其他行政主管部门行政处罚、公开通报等拒不执行、整改的；

（三）经司法机关或者行政机关确认因物业服务企业全部责任或者主要责任发生的重大安全事故的；

（四）因物业服务企业过错引发重大群体上访或者越级上访事件，影响社会稳定，造成严重不良后果的；

（五）因物业服务企业责任被媒体公开曝光、在社会上造成恶劣影响的；

（六）存在其他严重不良行为的。

第二十四条 物业服务企业应当将下列信息在物业管理区域内显著位置公示，并及时更新：

　　（一）物业服务企业的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式、物业服务投诉电话；

　　（二）物业服务合同约定的服务内容、服务等级、收费项目、收费标准、收费方式、收费起止时间、合同终止情形、违约责任等；

　　（三）电梯、消防等设施设备的维修保养合同、维修保养单位的名称、资质、联系方式和应急处置方案等；

（四）公共水电费用分摊情况；

（五）共用部位和共用设施设备经营收益及车位场地使用费等收益资金收支账目明细情况；

　　（六）房屋装饰装修以及使用过程中的注意事项；

　　（七）其他与业主利益相关的事项。

　　业主对公示内容有异议的，物业服务企业应当予以答复。

　　第二十五条 业主大会选聘物业服务企业，应当在街道办事处或者乡（镇）人民政府监督指导下进行。物业管理行政主管部门应当提供参与选聘或者投标的物业服务企业信用等级信息。

　　经业主大会授权，业主委员会与物业服务企业应当签订物业服务合同。在签订物业服务合同七日前，应当将物业服务合同文本在物业管理区域内公示，听取业主意见。

　　物业服务企业应当自签订物业服务合同之日起十日内，向物业管理行政主管部门备案。

第二十六条 物业服务合同期限届满前六十日内，业主委员会应当召开业主大会会议决定是否续聘。决定续聘的，应当与物业服务企业重新签订物业服务合同；决定不续聘的，应当以书面形式通知该物业服务企业。

物业服务合同期限届满，业主大会未作出续聘决定，物业服务企业按照原合同继续提供物业服务的，原合同权利义务对双方具有约束力。在原合同权利义务延续期间，任何一方提出终止合同的，应当在六十日前书面通知对方，并在物业管理区域内显著位置向全体业主公示，公示时间不得少于七日。

　　第二十七条 物业服务合同解除或者终止后，物业服务企业应当与业主委员会按照法律规定和合同约定办理退出手续，并履行下列交接义务：

（一）物业档案和物业服务档案；

（二）提供物业服务期间形成的有关物业及共用设施设备改造、维修、运行、保养的有关资料；

（三）物业服务用房和业主委员会委托管理的其他房屋、场地及财物；

　　（四）预收、代收和清算欠收的有关费用；

　　（五）法律、法规规定的其他事项。

物业服务企业未按照合同履行通知义务并办理退出交接手续的，不得擅自撤离物业管理区域或者停止物业服务。

第二十八条 物业服务企业与业主委员会办理交接时，交接各方应当对物业管理区域内电梯、消防、监控等共用设施设备的使用维护现状进行确认，并报物业所在地的街道办事处或者乡（镇）人民政府备案。

　　第二十九条 住宅物业公共服务收费根据住宅的种类、特点及物业服务阶段，分别实行政府指导价和市场调节价。

普通住宅物业管理区域内的前期物业公共服务费、停车服务费和车位场地使用费实行政府指导价。具体收费标准，由建设单位与前期物业服务企业在政府规定的基准价和规定浮动幅度内约定，并在前期物业服务合同中予以明确。其他物业的物业服务收费，实行市场调节价。

实行政府指导价的物业服务收费标准，价格主管部门应当根据当地经济社会发展水平以及物业服务成本变动等情况适时调整。

第三十条 业主应当按照物业服务合同的约定交纳物业公共服务费。物业交付后空置六个月以上的，物业公共服务费应当减收，减收标准按照政府指导价执行。其他物业交付后空置六个月以上的，其物业公共服务费收费标准由物业服务企业与业主或者物业使用人另行约定。已竣工但是尚未出售或者尚未交付的物业，物业公共服务费由建设单位承担。

建设单位在出售物业时，不得承诺或者约定减免物业公共服务费用；已作出物业公共服务费减免承诺或者约定的，应当向物业服务企业支付相应物业公共服务费。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业公共服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

物业所有权发生转移或者灭失的，业主应当结清物业公共服务费。

第三十一条 业主欠交物业公共服务费的，业主委员会、物业服务企业可以通过催交或者在物业管理区域内公示等形式，督促其交纳；逾期不交纳的，物业服务企业可依法申请仲裁或者提起诉讼。

物业服务企业不得以捆绑收费或者强制停水、停电等方式催交物业公共服务费。物业服务企业违反规定或者违反物业服务合同，擅自扩大收费范围、提高收费标准、重复收费的，业主有权拒绝。

物业服务企业依约履行义务的，业主不得以放弃共有权利为由拒绝交纳物业公共服务费。

第三十二条 物业管理区域内供水、供电、供气、供热、环卫、有线电视、通信、宽带数据传输等专业经营单位应当按照与业主签订的服务合同，向最终用户收取费用。专业经营单位不得因部分最终用户未履行交费义务，停止对已交费用户和公共部分的服务。

物业服务企业接受专业经营单位委托代收费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，但是可以根据约定向专业经营单位收取报酬。

专业经营单位不得强制物业服务企业代收费用，不得因物业服务企业拒绝代收有关费用而停止向最终用户提供服务。

第三十三条 市、县区相关行政主管部门应当按照各自职责，负责下列事项的监督管理工作:

1. 物业管理行政主管部门负责制定物业行业发展规划，贯彻落实物业管理法律、法规和政策，负责物业服务企业信用档案与评级管理，对物业管理工作进行监督、检查、指导、考核。会同价格行政主管部门和其他有关部门建立物业服务质量评价体系和物业服务等级动态调整机制。依法查处违规招标投标、挪用专项维修资金、擅自处分物业共用部位和共用设施设备所有权或者使用权、侵占公共空间装饰装修等行为；
2. 公安机关负责对物业服务企业和秩序维护人员的安全防范工作进行指导、监督，对物业管理区域内的人防、物防、技防设施建设、消防管理工作进行指导、监督，对物业管理区域内的社会治安、流动人口、有关车辆停放进行监督管理，依法查处聚众赌博、涉黄、涉毒、恐吓、传销等违法犯罪行为，依法查处破坏消防设施、堵塞占用消防疏散通道、消防通道，违规燃放烟花爆竹，违规停放大型客车、货车和油罐车（危化品车），违规存放有毒、易燃易爆物品等行为；

（三）民政行政主管部门负责对社区居民委员会指导、监督业主大会、业主委员会开展自治管理活动的监督；

（四）规划行政主管部门负责对物业管理区域内建设工程及其各类配套建筑的规划设计及调整变更的监督管理；

（五）城市管理行政主管部门负责对物业管理区域内规划建设、市容环境卫生等工作的监督管理，依法查处物业管理区域内的违法违章建设、乱设摊点、乱贴乱画、损坏绿地等行为；

（六）环境保护行政主管部门负责对物业管理区域内的环境保护工作进行指导，依法查处辐射和有关环境污染等行为；

（七）工商行政管理（市场监督管理）部门负责物业管理区域内企业和个体工商注册登记，对其经营活动进行监督管理，依法查处其违法经营行为；

（八）质量技术监督（市场监督管理）部门负责指导物业服务企业和专业经营单位做好物业管理区域内特种设备、计量装置的安全运营，对压力容器、电梯等特种设备进行监督管理，依法查处使用不符合安全技术规范的特种设备等行为；

（九）价格行政主管部门负责对物业服务企业收费进行监督管理，依法查处未按照规定实行明码标价，超出政府指导价浮动幅度制定收费标准，低于服务等级要求提供服务并收费，采取分解收费项目、重复收费、扩大收费范围等方式变相提高收费标准，强制或者变相强制服务并收费等行为。

第三十四条 任何单位和个人可以通过市长热线或者各行政主管部门公布的投诉、举报受理方式，对物业管理的违法违规行为进行投诉、举报。

有关行政主管部门在接到投诉、举报后应当登记，属于本部门职权范围的事项，应当受理，并在五个工作日内予以回复;不属于本部门职权范围的事项，应当及时移交给负有监督管理职责的行政主管部门。接受移交的部门对管理职权有异议的，不得再次移交，由物业所在地县区人民政府指定管理。对于十名以上业主联名、业主委员会、社区居民委员会或者物业服务企业投诉、举报的违法违规行为，有关行政主管部门应当在二个工作日内书面回复是否受理，受理的应当按时回复办理情况。

对涉及多个行政主管部门的问题，由物业所在地街道办事处或者乡（镇）人民政府协调相关行政主管部门联合执法。

行政主管部门需要进入物业管理区域开展执法工作的，业主、业主委员会、物业服务企业应当提供便利。

第五章 物业的使用与维护

第三十五条 业主、物业使用人应当遵守法律、法规和管理规约，不得有下列行为：

　　（一）损坏或者擅自改变房屋承重结构、主体结构和门窗位置，超荷载存放物品;

　　（二）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的厨房、卧室、起居室、书房的上方;

（三）违法建设建筑物、构筑物或者破坏、擅自改变房屋外貌;

（四）擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，侵害业主共同利益;

（五）擅自利用物业管理区域内共用部位、共用设施设备进行经营活动；

（六）违反有关规定出租房屋;

（七）饲养动物干扰他人正常生活；

（八）损毁树木、绿地或者在公共场地种植蔬菜等；

　　（九）违规存放易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品;

　　（十）擅自占用消防通道，损坏或者擅自停用公共消防设施和器材，妨碍公共通道、安全出口、消防通道畅通;

　　（十一）任意弃置垃圾、排放污水、抛掷杂物或者露天焚烧杂物;

　　（十二）制造超过规定标准的噪声、振动;

　　（十三）在规定区域外停放车辆;

　　（十四）擅自在建筑物、构筑物上悬挂、张贴、涂写、刻画;

　　（十五）擅自架设电线、电缆等;

（十六）擅自在道路、楼道等业主共有区域堆放物品;

（十七）赌博、利用迷信活动危害社会；

　　（十八）法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

　　第三十六条 物业服务企业应当对业主或者物业使用人装饰装修房屋进行监督，物业服务企业对住宅装饰装修活动进行巡查时，业主、物业使用人不得拒绝和阻碍。

　　业主或者物业使用人装饰装修房屋，应当持有关资料向物业服务企业办理登记手续并签订装饰装修服务协议；按照规定需要报有关部门批准的，应当依法办理批准手续。拒不办理登记手续并签订装饰装修服务协议、拒不办理批准手续的，物业服务企业有权禁止装饰装修施工人员及物料进入物业管理区域。业主或者物业使用人在住宅装饰装修工程开工前，应当告知相邻业主。

第三十七条 业主出租房屋的，应当书面告知业主委员会和物业服务企业。

业主不得违反法律、法规和管理规约、临时管理规约，将住宅、车库或者其他附属设施改变为经营性用房。业主因特殊情况需要将住宅、车库或者其他附属设施改变为经营性用房的，应当向业主委员会征求意见，并经有利害关系的业主同意后，方可依法向有关部门办理相关手续。

第三十八条 物业管理区域内规划的车位、车库，应当首先满足业主、物业使用人的需要。尚未出售的车位、车库，业主、物业使用人需要承租的，建设单位应当出租。

普通住宅的车位租赁费实行政府指导价，租赁费标准由承租人与建设单位或者委托的物业服务企业在政府指导价范围内约定。

车位、车库尚有空余的，物业管理区域内不得设置规划以外的车位。车位、车库不足，确需利用业主共用的道路或者其他公共场地作为车位的，其车位设置、管理、收费等事项由业主大会会议决定，但不得侵害业主合法权益和共同利益，不得影响道路通行、妨碍消防等特种车辆执行任务或者损坏共用设施设备。

　　第三十九条 物业服务企业根据物业服务合同约定或者业主大会委托协议，利用物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备进行经营的收入和车位场地使用费等收益资金，扣除相应的管理费和税费，收益归全体业主所有。

　　收益资金可以根据业主大会会议决定，直接用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造，补充专项维修资金，折抵物业公共服务费，用于业主大会和业主委员会的工作经费以及业主委员会成员的工作报酬等。具体办法在业主大会议事规则中约定。

　　经业主大会授权，收益资金可以由物业服务企业代收代管。收益资金由物业服务企业代收代管的，应当单独列账，独立核算，接受业主委员会的监督；收益资金由业主委员会自行管理的，应当以业主委员会名义开设账户，接受社区居民委员会的监督。收益资金收支账目应当每季度公示一次，接受业主监督。

　　第四十条 业主对专项维修资金、利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的收入和车位场地使用费等收益资金以及业主大会和业主委员会工作经费的收支情况有异议的，可以要求查询有关财务账簿;经已交付使用物业专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上的业主提议，业主大会应当按照业主大会议事规则，委托会计师事务所进行审计并将审计报告通报全体业主。业主委员会或者物业服务企业不得转移、隐匿、篡改、毁弃会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他与财务收支有关的资料。

　　对任期内和离任的业主委员会委员是否进行经济责任审计，应当在管理规约和业主大会议事规则中约定。

第四十一条 业主空置物业时，应当告知物业服务企业，并与物业服务企业就专有部分的养护、维修、管理等事项进行协商，采取措施防止漏水、漏电、漏气等事故的发生。

物业存在安全隐患，危及公共利益以及他人合法权益时，责任人或者业主应当及时维修养护。责任人或者业主不履行维修养护义务的，经业主大会或者业主委员会同意，可以由物业服务企业维修养护，费用由责任人或者业主承担。

第四十二条 物业管理区域内共用部位、共用设施设备存在安全隐患时，物业服务企业应当设置相应的警示标志，采取具体防范措施，并及时向业主委员会和有关行政管理主管部门报告。

电梯等特种设备应当在投入使用前或者投入使用之日起三十日内，向负责特种设备安全监督的管理部门办理使用登记，取得使用登记证书和登记标志。登记标志应当置于该特种设备的显著位置。

电梯等特种设备应当在检验合格有效期届满三十日前申请定期检验，未经定期检验或者检验不合格的，不得继续使用。

第四十三条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者住宅小区外与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照规定交存专项维修资金。

　　业主交存的专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后住宅、非住宅共用部位和共用设施设备的维修、更新、改造。

第四十四条 住宅小区在交付使用时，业主应当将首期专项维修资金存入专项维修资金专户。经业主同意由建设单位代收的专项维修资金，建设单位应于三十日内将已售房屋业主信息报物业管理行政主管部门，并将代收的专项维修资金存入专项维修资金专户。截止竣工交付尚未售出的房屋，由建设单位交存首期专项维修资金。

未售出房屋的专项维修资金，实行商品房预售资金监管的，项目综合验收合格后，建设单位应当交纳的专项维修资金可以从监管的预售资金中划转。

建设单位代交的未售出房屋专项维修资金待房屋售出时由业主承担。

第四十五条 专项维修资金使用由业主委员会或者业主所委托的物业服务企业向物业管理行政主管部门提出申请，由项目所在地街道办事处或者乡（镇）人民政府核实，并经有利害关系的专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意，报专项维修资金管理部门依法按程序从专项维修资金专户中列支。

专项维修资金账面余额不足首期交存额百分之三十或者商品住宅已经出售但未建立专项维修资金的，业主委员会应当组织相关业主续交或者补交。业主未续交、补交专项维修资金，需要对共用部位、共用设施设备进行维修的，相关业主应当共同承担维修责任。

　　第四十六条 发生下列危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况，需要立即进行维修、更新和改造的，业主委员会、物业服务企业可以凭应急维修工程项目说明、维修工程实施方案，向物业管理行政主管部门提出专项维修资金应急使用申请：

（一）物业管理区域内发生的屋面、外墙防水严重损坏；

（二）电梯故障;

　　（三）消防系统故障;

（四）建筑外立面装饰和公共构件严重脱落松动；

（五）玻璃幕墙炸裂；

（六）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍;

（七）地下车库雨水倒灌；

（八）供电设施故障，但是专业经营单位负责设施维修、养护的除外；

　　（九）二次供水设备运行中断，但是专业经营单位负责二次供水设备维修、养护的除外;

（十）其他危及房屋安全或者可能造成人身财产安全事故的紧急情况。

物业管理行政主管部门应当自收到专项维修资金应急使用申请之日起及时作出审核决定。应急维修工程竣工验收后，应当将使用专项维修资金总额及业主分摊情况在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不得少于七日。

业主委员会、物业服务企业对应急维修工程未及时进行维修、更新和改造的，街道办事处或者乡（镇）人民政府应当督促限期完成；逾期未进行维修、更新和改造的，街道办事处或者乡（镇）人民政府可以组织进行，所需费用在专项维修资金中列支。

第六章 法律责任

　　第四十七条 违反本条例规定的行为，法律法规已规定法律责任的，从其规定；法律法规未规定法律责任的，按照本条例的规定执行。

　　第四十八条 建设单位违反本条例规定有下列行为之一的，由物业管理行政主管部门按照下列规定予以处罚：

（一）未按照规定向物业管理行政主管部门报送备案资料的，责令限期改正；逾期未改正的，处以三万元以上五万元以下的罚款；

（二）未按照规定向物业服务企业移交物业服务用房或者有关资料的，责令限期改正；逾期未改正的，处以三万元以上五万元以下的罚款；

（三）未对查验中发现的物业共用部位、共用设施设备存在的工程质量问题和其他不利于物业使用、管理的问题进行整改的，或者对物业交接后发现的隐蔽工程质量问题未进行修复的，责令限期整改；逾期未整改的，处以五万元以上十万元以下的罚款。

　　第四十九条 物业服务企业违反本条例规定有下列行为之一的，由物业管理行政主管部门依据职责权限按照下列规定予以 处罚：

　　（一）未按照要求公示相关信息的，责令限期改正，逾期未改正的，处以一万元以上三万元以下的罚款；

（二）未按照规定办理退出交接手续，擅自撤离物业管理区域或者停止物业服务的，处以五万元以下的罚款。

第五十条 违反本条例规定，原业主委员会届满后或者业主委员会委员资格终止后不按时移交有关资料、财物和印章的，由街道办事处或者乡（镇）人民政府责令交回；拒不移交的，可以提请公安机关协助移交；造成损失的，依法追究相应责任。

　　第五十一条 业主、物业使用人违反本条例第三十五条规定的，物业服务企业应当及时进行劝阻、制止，并向有关行政主管部门和业主委员会报告，由物业管理行政主管部门或者其他有关行政主管部门给予警告，责令限期改正；逾期未改正的，处以二千元以上一万元以下的罚款。物业服务企业、业主委员会有权要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、恢复原状、赔偿损失;给其他业主造成损失的，应当依法承担民事责任。业主委员会可以按照有关法律法规的规定，对侵害业主共同利益的行为申请仲裁或者提起诉讼。

第五十二条 物业管理行政主管部门、街道办事处、乡（镇）人民政府或者其他相关行政主管部门及其工作人员违反本条例的规定，未履行相关监督管理职责或者在工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位、上级机关责令改正；情节严重的，对主管人员和直接责任人员予以行政处分；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第五十三条 本条例自2018年5月1日起施行。