南昌市物业管理条例

（2009年12月23日南昌市第十三届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过 2010年3月31日江西省第十一届人民代表大会常务委员会第十五次会议批准）

目 录

第一章 总则

第二章 业主、业主大会和业主委员会

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，维护业主和物业服务企业的合法权益，营造安全、舒适、文明、和谐的生活和工作环境，根据《中华人民共和国物权法》《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　本市行政区域内的物业管理活动及其监督管理适用本条例。

本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

第三条　市房产主管部门负责全市物业管理活动的监督管理工作。

区、县房产主管部门负责所辖区域内物业管理活动的监督管理和指导工作。

建设、城乡规划、物价、公安、环境保护、民政、城市管理行政执法等行政部门应当按照各自职责，做好与物业管理相关的工作。

第四条 街道办事处、乡镇人民政府具体指导所辖区域内业主大会成立和业主委员会选举、换届工作，监督业主大会和业主委员会依法履行职责，调解物业管理中的纠纷，协调物业管理与社区管理的关系。社区居民委员会、村民委员会协助和配合街道办事处、乡镇人民政府工作。

第五条　物业管理行业协会应当依法加强行业自律管理，规范行业服务行为，维护市场秩序和公平竞争，督促物业服务企业及其从业人员依法诚信经营和服务，促进行业健康发展。

第六条　市和区、县人民政府对配套设施不齐全、环境质量较差的住宅区，应当组织整治改造，逐步推行物业管理。

第二章 业主、业主大会及业主委员会

第七条 房屋的所有权人为业主。

第八条 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；

　　（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）选举业主委员会成员，并享有被选举权；

　　（六）监督业主委员会的工作；

　　（七）监督物业服务企业履行物业服务合同；

　　（八）对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；

　　（九）监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金（以下简称专项维修资金）的管理和使用；

　　（十）法律、法规规定的其他权利。

第九条　业主在物业管理活动中，履行下列义务：

（一）遵守管理规约、业主大会议事规则；

（二）遵守物业管理区域内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等方面的规章制度；

（三）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；

（四）按照国家有关规定交纳专项维修资金；

（五）遵守房屋装饰装修的有关规定和要求；

（六）按时交纳物业服务费用；

（七）法律、法规规定的其他义务。

第十条　一个物业管理区域成立一个业主大会。

物业管理区域的划分，应当考虑物业的共用设施设备、共用场地、建筑物规模和社区建设等因素。物业管理区域具体划分办法按照省有关规定执行。

第十一条　同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、县房产主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会。业主较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会和业主委员会职责。

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。

业主大会决定前款第五项、第六项规定的事项，应当经专有部分占建筑物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；决定前款规定的其他事项，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。

第十三条　物业管理区域内出售并交付使用的物业建筑面积达到总建筑面积百分之五十以上的，应当召开首次业主大会会议。

新建物业达到前款规定条件的，建设单位应当以书面形式在物业管理区域内公布。

第十四条　符合召开首次业主大会会议条件的，应当经十名以上业主向物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府提出召开首次业主大会会议的书面要求。

街道办事处、乡镇人民政府应当在收到书面要求后二十日内，会同区、县房产主管部门指导和协助业主推荐产生业主大会筹备组。

业主大会筹备组由业主代表、建设单位代表、社区居民委员会或者村民委员会代表组成，其中，业主代表人数不得低于百分之七十。业主大会筹备组成员名单确定后，应当以书面形式在物业管理区域内公告，公告时间不得少于十五日。

建设单位和前期物业服务企业应当协助业主大会筹备组工作，提供业主名册、物业的基本资料（包括物业建筑物、设施设备和相关场地等）和已筹集的专项维修资金情况等文件资料，并提供必要的工作条件。

第十五条　业主大会筹备组应当履行下列职责：

（一）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；

（二）草拟业主大会议事规则和管理规约；

（三）根据业主名册确认业主身份；

（四）确定业主委员会成员候选人产生办法和名单；

（五）做好召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款第一项、第二项和第四项的内容应当在首次业主大会会议召开十五日前以书面形式在物业管理区域内公告。

业主大会筹备组履行职责的期限，应当到首次业主大会会议选举产生业主委员会之日终止。

第十六条 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；但是，应当有物业管理区域内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参加。

业主委托代理人参加业主大会会议的，应当出具书面委托书，明确委托权限和期限等内容。

业主大会会议采用书面征求意见形式的，可以按照幢或者单元为单位，推选一名业主负责收集本幢或者本单元其他业主本人签字或者盖章的书面意见，提交业主大会。

第十七条　业主大会议事规则应当约定业主大会的议事方式、表决程序、业主委员会的组成和成员任期、业主大会定期会议的时间和形式、召开业主大会临时会议的条件、业主投票权的确定方法等事项。

第十八条　管理规约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主及物业使用人应当共同遵守的行为准则，业主的共同利益和义务，以及违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

第十九条　业主委员会负责执行业主大会决定的事项，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）代表业主与业主大会选聘或者解聘的物业服务企业，签订或者解除物业服务合同；

（三）听取业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；

（四）组织筹集专项维修资金，并监督使用；

（五）督促业主按时交纳物业服务费；

（六）召集业主大会会议，进行业主委员会换届和补选；

（七）督促业主和物业使用人遵守法律、法规和管理规约；

（八）劝阻业主或者物业使用人违章装饰装修房屋；

（九）业主大会赋予的其他职责。

业主委员会不履行前款第二项、第六项职责的，物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府应当进行协调；协调不成，经百分之二十以上的业主向物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府提出选举新的业主委员会的，街道办事处、乡镇人民政府应当指导、协助选举新的业主委员会。

第二十条　业主委员会成员由五人以上单数组成。业主委员会在其成员中选举产生主任一名和副主任一至二名。

选举业主委员会成员时，应当按照成员人数的百分之四十配备候补成员。业主委员会成员缺员时，应当由候补成员递补。候补成员全部递补为成员后仍有缺员的，应当召开业主大会会议补选。

分期开发的物业达到首次业主大会会议召开条件时，一般选举五名业主作为业主委员会成员，以后各期交付使用时，按照业主大会议事规则增选成员。

第二十一条　业主委员会成员应当符合下列条件：

（一）遵守国家有关法律、法规、规章；

（二）具有完全民事行为能力；

（三）遵守业主大会议事规则和管理规约，按时交纳物业服务费；

（四）身体健康，热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有一定组织能力；

（五）能保证必要的工作时间；

（六）本人、配偶以及直系亲属未在本物业管理区域的物业服务企业中任职。

第二十二条　业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向物业所在地的区、县房产主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案，并提交下列资料：

（一）业主大会成立和业主委员会选举情况的书面报告；

（二）业主大会审议通过的业主大会议事规则和管理规约；

（三）业主委员会成员的基本情况。

业主委员会备案的内容发生变更的，应当自变更之日起三十日内，将变更内容向物业所在地的区、县房产主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

第二十三条　经三分之一以上业主委员会成员提议或者业主委员会主任认为有必要时，应当及时召开业主委员会会议。业主委员会会议应当有过半数成员出席，作出决定应当经全体成员半数以上同意。

第二十四条　业主委员会成员因物业转让、灭失等原因不再是业主的，其成员资格自行终止。

有下列情形之一的，经业主大会会议通过，业主委员会成员资格终止：

　　（一）因疾病等原因丧失履行职责能力的；

　　（二）有违反管理规约或者侵害业主合法权益行为的；

　　（三）任职期间，被依法追究刑事责任的；

（四）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞呈的；

（五）有拒不交纳物业服务费等不履行业主义务行为的；

（六）其他原因不宜担任业主委员会成员的。

第二十五条　业主委员会任期届满二个月前，应当召开业主大会会议，进行业主委员会的换届选举。无正当理由逾期未换届的，物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府应当协调督促其按时完成换届选举工作。

新一届业主委员会产生后，原业主委员会应当在十日内将其保管的有关财务凭证、档案等文件资料、印章以及其他属于业主共同所有的财物移交新一届业主委员会，并做好其他交接工作。业主委员会成员资格终止的，应当自终止之日起三日内将其保管的有关资料、印章和财物移交业主委员会。

第二十六条 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，物业所在地区、县房产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。

第二十七条 业主委员会开展工作的经费由全体业主承担；有物业共用部位、共用设施设备经营收益的，可以从经营收益中列支。经费筹集、管理、使用的办法由业主大会决定。

业主委员会工作经费收支情况应当每半年在物业管理区域内的显著位置公布，接受业主的监督。

第二十八条　物业管理实行联席会议制度。

物业管理联席会议由区、县房产主管部门负责组织召集，由街道办事处、乡镇人民政府和社区居民委员会、村民委员会以及公安派出所、业主委员会、物业服务企业、相关行政部门等各方代表组成。

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；

（二）业主委员会换届过程中出现问题；

（三）履行物业服务合同中出现重大问题；

（四）物业服务企业在变更交接过程中出现问题；

（五）需要协调解决的其他物业管理纠纷。

第三章 前期物业管理

第二十九条　在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位选聘物业服务企业的，应当签订书面的前期物业服务合同。

第三十条　建设单位在销售物业前，应当制定临时管理规约，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，违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定，并在与物业买受人签订买卖合同前向物业买受人明示。物业买受人应当对临时管理规约予以书面确认，并受其约束。

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。

第三十一条　住宅物业的建设单位，应当通过公开招标方式选聘具有相应资质的物业服务企业实施前期物业管理。

投标人少于三个或者住宅物业规划总建筑面积小于二万平方米的项目，经物业所在地区、县房产主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

提倡非住宅物业的建设单位通过招投标方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

第三十二条　住宅物业的建设单位通过公开招标方式选聘物业服务企业的，应当按照以下规定时限完成招投标工作：

（一）预售的，在申请《商品房预售许可证》前；

（二）现房出售的，在出售之日起三十日前；

（三）非出售的，在交付使用之日起九十日前。

第三十三条　建设单位与物业买受人签订的买卖合同，应当包含前期物业服务合同约定的内容，载明由物业买受人交纳前期物业服务费的时间、标准和方式。

前期物业服务费标准由建设单位与物业服务企业约定。物业服务企业应当将约定的标准向物业所在地区、县价格主管部门备案。

第三十四条 建设单位应当按照物业总建筑面积千分之二至千分之三的标准配置物业管理用房；三万平方米以下的物业项目，物业管理用房的建筑面积不得少于一百二十平方米。

物业管理用房应当是地面以上具备水、电、采光、通风等基本设施的房屋。地下室、车库（棚）、楼梯间、垃圾房、变电室、设备间、架空层、公共门厅、过道、人防工程以及层高不足2.2米的房屋等，不得作为物业管理用房。

业主委员会办公用房应当从物业管理用房中安排，其建筑面积不少于二十平方米。

建设单位应当将物业管理用房纳入建设项目总体规划，与建设项目同步设计、同步施工、同步交付使用。城乡规划主管部门应当将物业管理用房的位置和面积，纳入建设项目修建性详细规划或者建设项目设计方案的审查内容。

第三十五条　物业管理用房的所有权属于全体业主，主要用于物业服务企业办公、工作人员值班以及存放工具材料。未经业主大会同意，物业服务企业不得改变物业管理用房的用途。

第三十六条　建设单位在交付物业前，应当对物业管理用房、共用场地、共用设施设备配置独立的水、电计量器具。

第三十七条 物业服务企业在承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，发现问题应当书面告知建设单位，建设单位应当及时进行整改。

第三十八条　在办理物业承接验收手续时，建设单位应当向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）物业管理用房资料及物业管理所必须的资料。

物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时将上款规定的资料和物业管理用房移交给业主委员会。

第三十九条　物业服务企业承接物业时，建设单位应当将物业管理用房移交物业服务企业，并为物业服务企业启动工作提供必要的条件。

第四十条　物业竣工验收合格且符合合同约定交付条件的，方可交付物业买受人。物业交付买受人后，物业服务费由物业买受人交纳；已竣工但尚未出售或者尚未交付物业买受人的，物业服务费由建设单位交纳。

建设单位送达书面入住通知后，物业买受人在限定期限内无正当理由不办理相关收房手续的，视为交付，其物业服务费由建设单位垫付，物业买受人办理房屋所有权证时，由物业买受人返还建设单位垫付的费用。

建设单位限定物业买受人办理收房手续的时间不得少于二个月。

第四十一条　建设单位在物业交付使用时，应当向物业买受人提供质量保证书，并按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任，并在物业管理区域内公布维修联系电话和地址。

物业服务企业应当协助业主或者业主委员会联系建设单位落实保修责任。

第四章 物业管理服务

第四十二条　物业服务企业应当具有独立的法人资格，依法取得物业服务企业资质，并在其资质许可的范围内从事物业管理活动。任何单位和个人不得转让、出租或者转借物业服务企业资质证书。

外地物业服务企业进入本市从事物业管理活动，应当向市房产主管部门备案。

第四十三条　从事物业管理的人员应当按照国家有关规定取得职业资格证书。职业资格证书不得转让、出租、转借。

第四十四条 一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。

第四十五条　业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。

物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定并公示。

物业管理服务事项主要包括：

（一）共用部位和共用设施设备的使用、维修、养护和管理；  
　　（二）电梯、智能系统等设备的运行服务；  
　　（三）环境卫生清扫保洁和绿地、树木、绿化设施的养护、管理；  
　　（四）物业装饰装修的管理；  
　　（五）车辆行驶和停放秩序的服务、管理；  
 （六）公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理服务；

（七）为业主提供日常生活服务和便利；  
　　（八）物业资料的查询服务和管理。  
　　第四十六条　物业服务合同期限届满三个月前，物业服务企业与业主大会应当协商续约事宜。双方续约的，应当重新签订物业服务合同。双方不再续约的，合同终止前，物业服务企业应当继续按照合同约定提供服务，业主应当按时交纳物业服务费。

第四十七条　业主、物业服务企业应当遵守法律、法规以及管理规约，履行物业服务合同。一方违约，另一方可以依照物业服务合同追究违约方的责任。业主不得采用拒交物业服务费及其他费用等方式拒不履行合同；物业服务企业不得采用降低物业服务质量或者中断物业服务等方式拒不履行合同。

物业所有权转移时，业主应当与物业服务企业结清物业服务费。

第四十八条　物业服务合同终止时，物业服务企业应当向业主委员会交还下列资料和财物：

（一）本条例第三十八条规定的资料；

（二）物业管理用房；

（三）物业服务期间改造、维修、保养有关物业形成的技术资料；

（四）物业服务期间业主出资配置的固定设施设备；

（五）其他应当移交的财物、资料。

新选聘的物业服务企业承接物业时，业主委员会应当向物业服务企业移交前款规定的资料和财物。

第四十九条　业主大会选聘新的物业服务企业的，原物业服务企业应当与业主委员会做好交接工作，不得以业主欠交物业服务费或者其他相关费用等理由拒不交接；新物业服务企业按合同约定的时间进入物业管理区域服务。

第五十条　物业服务费标准由业主和物业服务企业按照公平、合理以及服务费与服务水平相适应的原则在物业服务合同中约定。物业服务企业应当将物业服务费标准公示，并报物业所在地区、县价格主管部门备案。

物业服务企业为业主或者物业使用人提供物业服务合同约定以外的服务的，可以另行收费。

第五十一条　业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的，从其约定，业主负连带交纳责任。

电梯、转供电和二次供水等设施运行费用未纳入物业服务费的，物业服务企业应当按照实际支出和约定的收费方式向相关业主公平、合理分摊，并定期公布。

第五十二条　物业管理区域内，供水、供电、供气、通信、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。

供水、供电、供气、通信、有线电视等单位不得强制物业服务企业代收有关费用，也不得因物业服务企业拒绝代收代缴费用而停止提供服务。

物业服务企业接受委托代收有关费用的，不得向业主或者使用人收取手续费等额外费用。

第五十三条 房产主管部门应当加强对物业服务企业的监督管理，建立投诉受理制度，及时协调处理物业管理纠纷。

第五章 物业的使用与维护

第五十四条　物业管理区域内按照规划建设的教育、医疗卫生、文化体育、商业服务等公共建筑和共用设施，不得擅自改变用途。

任何人不得擅自占用、挖掘物业管理区域的道路、场地，损害业主的共同利益。

第五十五条　供水、供电、供气、通信、有线电视等单位，应当依法承担物业管理区域相关管线和设施设备维修、养护责任。

前款规定的单位因维修、养护等需要，临时占用、挖掘道路场地的，应当及时恢复原状。

第五十六条　利用物业共用部位、共用设施设备设置户外广告或者从事租赁等经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。

经营所得收益经业主大会决定可以由业主委员会负责管理，也可以委托物业服务企业代为管理，主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用，收益和使用情况应当公示。

第五十七条 业主应当按照规划设计的用途使用住宅，不得擅自改变住宅的使用用途。

业主改变使用用途的，应当遵守法律、法规以及管理规约，并征得利害关系人的同意。

第五十八条　业主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，并与其签订装饰装修服务协议。

物业服务企业不得以任何形式收取装饰装修保证金。

物业服务企业应当加强物业管理区域内装饰装修安全事项的巡查，业主应当予以配合。

第五十九条　物业管理区域内禁止下列行为：

（一）擅自拆改房屋承重结构；

（二）破坏或者擅自改变墙体外观；

（三）违反物业管理区域规划搭建建筑物、构筑物及其他设施；

（四）侵占绿地、毁坏花草树木；

（五）乱设摊点或者乱倒垃圾、堆放杂物、高空抛物；

（六）擅自在建筑物、构筑物上张贴、涂写、刻画；

（七）超过规定标准排放噪音；

（八）排放或者堆放有毒有害物质，堆放易燃易爆物品；

（九）占用、封闭或者堵塞疏散通道、安全出口、消防车通道，损坏或者挪用消防设施；

（十）违反规定饲养动物；

（十一）法律、法规禁止的其他行为。

物业管理区域内发生上款规定的行为时，业主、物业使用人有权投诉、举报，物业服务企业、业主委员会应当根据物业服务合同或者管理规约及时予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，物业服务企业、业主委员会应当及时报告城市管理行政执法部门和其他相关行政部门。有关行政部门应当及时处理，相关业主和物业使用人应当积极配合。

第六十条　物业管理区域内规划用于停放机动车辆的车位、车库，应当首先满足本物业管理区域业主的需要。

规划用于停放机动车辆的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。

出租规划用于停放机动车辆的车位、车库的，应当首先出租给本物业管理区域业主、物业使用人。在满足本物业管理区域业主、物业使用人的需要后，出租给其他人的，其租赁合同期限不得超过六个月。

第六十一条　占用物业管理区域内业主共有的道路或者其他场地停放机动车辆的，应当征得业主大会同意。

占用业主共有的道路或者其他场地停放机动车辆的，应当交纳场地占用费。场地占用费属于全体业主所有，主要用于养护维修小区道路和停车设施、改善共用设施设备等。场地占用费的收取标准和使用办法，由业主大会决定；未成立业主大会的，可以由建设单位或者物业服务企业先行制定。场地占用费收取和使用情况应当向业主公示。

业主对机动车辆有保管要求的，由业主和物业服务企业另行签订机动车辆保管合同。

机动车辆和非机动车辆在物业管理区域内行驶、停放的具体管理办法，由业主大会决定并公示。未成立业主大会的，按照前期物业管理服务合同的约定执行。

第六十二条　物业共用部位、共用设施设备维修、更新时，相关业主、物业使用人应当予以配合。因相关业主、物业使用人阻挠维修、更新，造成其他业主、物业使用人财产损失的，责任人应当予以赔偿。

因物业共用部位、共用设施设备维修、更新等原因，造成房屋、设施设备等损害的，责任人应当予以恢复原状或者赔偿。

第六十三条　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，应当按照国家有关规定交纳专项维修资金。

专项维修资金应当按幢建帐，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，不得挪作他用。

根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业从物业服务费用中支出的物业共用部位、共用设施设备的维修、养护费用，不得从专项维修资金中列支。

住宅专项维修资金管理由市人民政府依照国家和省有关规定予以规范。

第六章 法律责任

第六十四条　违反本条例规定的行为，法律、法规已规定行政处罚的，由有关部门依法处罚。

第六十五条　违反本条例规定，建设单位出售物业时未向物业买受人明示临时管理规约的，由房产主管部门责令限期改正；拒不改正的，处三千元以上一万元以下罚款。

第六十六条 违反本条例规定，业主委员会成员资格终止或者业主委员会换届后，未在规定的时间内将保管的资料、印章和财物移交的，房产主管部门应当责令限期改正；业主委员会也可以依法向人民法院提起诉讼；造成财物毁坏、灭失的，依法承担赔偿责任。

第六十七条　违反本条例规定，转让、出租或者转借物业服务企业资质证书的，由房产主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上三万元以下罚款。

第六十八条　违反本条例规定，转让、出租或者转借物业管理人员职业资格证书的，由房产主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处五百元以上一千元以下罚款。

第六十九条　违反本条例规定，原物业服务企业以业主欠交物业服务费或者其他相关费用等理由拒不交接的，由房产主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以上十万以下罚款。

第七十条　违反本条例规定，对未纳入物业服务费的电梯、转供电和二次供水等设施运行费用，物业服务企业未定期公布的，由房产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。

第七十一条 违反本条例规定，物业服务企业收取装饰装修保证金的，由价格主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处二千元以上五千元以下罚款。

第七十二条　房产主管部门或者其他行政部门的工作人员在物业监督管理工作中玩忽职守、滥用职权、循私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第七十三条 业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算。

第七十四条 管理规约和业主大会议事规则的示范文本，由市房产主管部门制定。

　　物业服务合同和前期物业服务合同的示范文本，由市房产主管部门会同市工商行政管理部门制定。

　　第七十五条 业主自行管理或者委托其他管理人管理物业的，可以参照本条例执行。

第七十六条 本条例自2010年7月1日起施行。