

兰州市物业管理条例

(2015 年 12 月 30 日兰州市第十五届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过 2016 年 4 月 1 日甘肃省第十二届人民代表大会常务委员会第二十二次会议批准)

第一章 总则

第一条 为了规范物业管理活动,维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益,改善人居环境,促进社会和谐,根据《中华人民共和国物权法》《物业管理条例》等法律、法规的规定,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本市行政区域内物业的使用、维护、服务及其监督管理活动,适用本条例。

第三条 市、县(区)人民政府负责本行政区域内物业管理工作的领导和组织,鼓励采用新技术、新方法提高物业服务水平,

将物业服务纳入现代服务业发展规划，促进物业服务行业发展。

兰州新区管委会、兰州高新技术产业开发区管委会在各自的管辖范围内履行物业管理职责。

街道办事处、乡镇人民政府应当对物业管理工作进行指导、协助和监督;协调物业管理与社区管理、社区服务;建设单位与前期物业服务企业、业主与物业服务企业等关系;落实老旧小区管理工作。

城市社区、农村村民委员会应当协助、配合街道办事处、乡镇人民政府开展物业管理的相关工作。

第四条 市、县（区）人民政府物业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。

市、县（区）物业管理机构具体负责物业管理活动的日常监督管理工作。

市、县（区）人民政府其他有关行政主管部门在各自的职责范围内，负责物业管理活动的有关监督管理工作。

第五条 物业行政主管部门应当开展物业管理法律、法规、规章以及相关政策的宣传、培训，建立物业服务企业及其管理人员诚信档案，引导业主、物业服务企业依法行使权利，履行义务。

第六条 市物业管理行业协会应当依法加强行业自律管理，

规范行业行为，维护市场秩序和公平竞争，促进物业服务企业和从业人员依法经营、诚信服务，推动物业管理行业健康发展。

第二章 业主大会和业主委员会

第七条 房屋的所有权人为业主。

因买卖、赠与、继承等法律关系已经合法占有房屋，但尚未依法办理所有权变更登记的人，在物业管理中享有业主权利，承担业主相应义务。

业主不得以放弃权利为由拒不行行业主义务。

第八条 物业的承租人、借用人等物业使用人，根据法律、法规、管理规约、业主大会依法作出的决定，以及其与业主的约定，享有相应权利，承担相应义务。

第九条 一个物业管理区域只能成立一个业主大会。业主大会由全体业主组成。

业主因故不能参加业主大会会议的，可以依法书面授权代理人参加，也可以以电子方式参与讨论和表决。

第十条 交付使用的专有部分建筑面积达到物业管理区域内建筑物总面积百分之五十以上的，或者首套房屋交付使用已满

两年的, 开发建设单位应当在三十日内书面报告物业所在地的县(区) 物业行政主管部门。报告应当包括筹备首次业主大会会议所需的下列资料:

- (一) 物业管理区域划分的资料;
- (二) 房屋及建筑面积清册;
- (三) 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证复印件;
- (四) 房屋建筑工程竣工验收备案表及附属设施设备交付使用证明;
- (五) 物业服务用房配置的资料;
- (六) 业主名册。

开发建设单位未及时书面报告的, 已交付专有部分的业主可以联名向物业所在地的街道办事处、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、乡镇人民政府收到开发建设单位书面报告或者业主书面要求后, 应当按照规定筹备召开首次业主大会会议。

第十一条 下列事项由业主大会决定:

- (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) 选聘和解聘物业服务企业;
- (四) 筹集和使用专项维修资金;
- (五) 改建、重建建筑物及其附属设施;
- (六) 确定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案;
- (七) 改变共有部分的用途;
- (八) 利用共有部分进行经营以及经营收益的分配与使用;
- (九) 利用业主共有的道路、场地设置车位及管理收费事项;
- (十) 批准业主委员会议事规则;
- (十一) 业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理和使用;
- (十二) 改变和撤销业主委员会不适当的决定;
- (十三) 法律、法规或者管理规约约定应当由业主大会决定的其他事项。

决定前款第(四)项、第(五)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。

由于业主达不到法定人数无法召开业主大会的,经街道办事处、乡镇人民政府同意,可以召开业主代表大会决定除本条第一

款第（四）项、第（五）项外的其他事项。业主代表大会的代表可按幢、单元、楼层等为单位推举产生，业主代表大会不得少于三十人。

第十二条 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，执行业主大会决定的事项，履行法律、法规规定的职责，接受业主的监督。

业主委员会由五至十一人的单数组成。业主委员会委员由业主担任，每届任期不超过五年，可连选连任。业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。业主委员会会议应当有三分之二以上委员出席，作出的决定应当经全体委员过半数同意。

业主大会和业主委员会的决定，对全体业主及物业使用人具有约束力。

业主委员会做出的决定，应当在物业管理区域内显著位置公示不少于十五天，在超过专有部分占已交付建筑物总面积过半数的业主且占已交付物业总人数过半数的业主不反对的情况下生效。

第十三条 业主委员会委员应当符合下列条件：

（一）系本物业管理区域内的常住业主，且本人有履行业主委员会委员职务的时间保证；

（二）身体健康，年龄不超过 70 周岁，能够履行委员职责；

(三) 本人、配偶及其近亲属未在本物业管理区域提供服务的物业企业出资或者任职;

(四) 法律、法规规定的其他条件。

第十四条 业主大会每年至少召开一次会议, 由业主委员会召集。

业主委员会未按业主大会议事规则按期召集业主大会会议的, 街道办事处、乡镇人民政府应当督促召开业主大会会议。

有下列情形之一的, 业主委员会应当召集业主大会临时会议:

(一) 发生重大事故或者紧急事件, 需要及时处理的;

(二) 百分之二十以上业主就物业管理共同事项提议的;

(三) 业主委员会委员缺额人数超过总人数三分之一, 或者业主委员会主任辞职、离职, 或者两名以上业主委员会副主任辞职、离职的;

(四) 业主大会议事规则规定需要召开业主大会临时会议的。

第十五条 业主大会、业主委员会工作经费开支范围、标准和业主委员会委员的工作津贴, 由业主大会决定。业主委员会应当每年向业主大会报告收支情况。

前款所述费用由全体业主承担, 有公共收益的, 从公共收益中支付。筹备和召开首次业主大会的经费由开发建设单位承担。

第十六条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内,持下列材料向街道办事处、乡镇人民政府备案,并书面告知相关社区、居(村)民委员会:

- (一) 业主大会成立和业主委员会选举情况;
- (二) 业主委员会组成人员名单及其基本情况;
- (三) 管理规约、业主大会议事规则;
- (四) 业主大会会议记录和会议决定。

第十七条 业主委员会应当建立接待制度,接受业主、物业使用人的咨询、投诉和监督。

业主委员会应当建立工作记录制度,做好业主大会会议、业主委员会会议、物业服务合同协商签订活动以及物业管理中各项重要事项的记录,并建立工作档案。

业主委员会应当建立信息公开制度,及时公布物业服务合同签订和履行、管理规约实施、专项维修资金和公共收益的收支情况等重要事项。

第十八条 业主委员会任期届满前九十日,应当召集业主大会会议进行换届选举。

业主委员会任期届满逾期未进行换届选举的,街道办事处、乡镇人民政府应当指导督促换届选举。

第十九条 业主大会会议选举出新一届业主委员会之日起十日内，上一届业主委员会应当将其保管的有关凭证、档案等文件资料、印章及其属于全体业主共有的财物移交新一届业主委员会。拒不移交的，新的业主委员会可以请求物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府、公安派出所协助移交。

第二十条 业主大会、业主委员会应当配合所在地的街道办事处、乡镇人民政府以及社区、居（村）民委员会依法履行职责，并接受其指导和监督。

第二十一条 业主发现业主委员会委员有下列情形之一的，可以依照法律、法规和业主大会议事规则的规定，提议业主大会定期会议或者临时会议审议决定是否终止其委员职务：

（一）不履行业主委员会委员职责和业主义务，不遵守管理规约，情节严重的；

（二）收受物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益或者报酬的；

（三）向物业服务企业销售商品、承揽业务的；

（四）牟取可能妨碍公正履行职务的其他利益的；

（五）其他侵害业主合法权益的行为。

业主大会会议审议决定是否终止业主委员会委员职务时，应

当允许该委员提出申辩，并记录归档。

第二十二条 有下列情形之一的物业管理区域，可以成立临时物业管理委员会，代行有关法律、法规和本条例规定的业主委员会的职责。业主委员会一经选举产生，其自行终止。

（一）首次业主大会召开前的前期物业管理期间或者达不到本条例第十条规定的条件无法成立业主大会的；

（二）具备成立业主大会条件但未成立，经物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府反复指导后仍不能成立的；

（三）业主委员会不履行职责达一年以上，无法正常工作，严重影响小区物业管理和谐稳定，需要调整或重新选举业主委员会，经物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府反复指导后，仍不能选举产生新一届业主委员会的。

第二十三条 临时物业管理委员会由物业所在地街道办事处、乡镇人民政府组织成立，成员可以由街道办事处、乡镇人民政府、辖区派出所、社区居（村）民委员会、开发建设单位、业主代表等组成。

临时物业管理委员会总人数应当为七到十一人的单数，其中业主代表应当不少于临时物业管理委员会人数的百分之五十。业主代表的资格应当符合本条例第十三条的规定，业主代表经业主推荐或者自荐，由街道办事处、乡镇人民政府审定。临时物业

管理委员会的主任由业主代表担任。

临时物业管理委员会组成后,应当由街道办事处、乡镇人民政府在物业管理区域内显著位置公示。

第二十四条 临时物业管理委员会成立之日起三十日内应当向物业所在地的县级人民政府物业行政主管部门备案。

第三章 前期物业管理

第二十五条 划分物业管理区域应当以建设用地规划许可证确定的红线图范围为基础,综合考虑建筑规模、共用设施设备、社区建设等因素,由县级人民政府物业行政主管部门会同街道办事处、乡镇人民政府以及社区共同划定。

建设项目已经按照规划分割成两个以上独立院落或者封闭区域的,在明确附属设施设备管理、维护责任和不影响使用功能的情况下,可以分别划分为独立的物业管理区域。

影响消防通道、避难场所、燃气使用安全、楼宇通道、电梯使用以及共用设施设备共有功能的,不得分割划分为独立的物业管理区域。

第二十六条 住宅物业的开发建设单位在办理销售手续前,

应当持建设项目核准或者备案文件、建设用地规划许可证、建设用地使用权证书、项目规划设计方案等资料，向项目所在地县级人民政府物业行政主管部门申请划分物业管理区域。物业行政主管部门应当自收到申请之日起二十日内，按照本条例第二十五条的规定进行物业管理区域划分。

第二十七条 开发建设单位应当在规划报建图中明确标明物业服务用房的位置和面积，并纳入建设计划，同步设计、同步施工、同步交付使用，不得出售或者改变用途。

物业服务用房应当按照不低于开发建设住宅总建筑面积的千分之二到千分之三的比例确定，且不少于四十平方米。

物业服务用房应当为地面以上能够使用的房屋，具备水、电、通风、采光、简单装修等使用条件，且设有服务厅、办公用房、卫生间、库房等设施。

第二十八条 物业管理区域划定后，开发建设单位在销售房屋时，应当以图文形式将划定的物业管理区域向买受人明示并作为销售合同的附件。明示下列内容：

- （一）物业管理区域的范围；
- （二）地上地下物业共用部位名称、位置和面积；
- （三）公共场所、公共绿化的面积和位置；

(四) 公共车位数量和位置;

(五) 地下室 (不含人防地下室部分)、底层架空层面积及其权属;

(六) 物业服务用房的面积和位置;

(七) 共用设施设备名称及其权属;

(八) 其他需要明示的场所和设施设备。

第二十九条 住宅物业的开发建设单位应当通过招标投标方式选聘物业服务企业进行前期物业服务,并签订前期物业服务合同。投标人少于 3 个或者房屋建筑面积少于 3 万平方米 (包括同一建设项目内非住宅的房屋建筑面积),经物业所在地的县 (区) 物业行政主管部门批准,可以采用协议方式选聘具备相应资质的物业服务企业。并在合同签订之日起十五日内,报县 (区) 物业行政主管部门备案。

前期物业服务合同可以约定服务期限。但在约定期限的同时,应当明确约定,在业主委员会与其选定的物业服务企业签订的物业服务合同生效时,前期物业服务合同终止。

第三十条 住宅开发建设单位与买受人签订物业销售合同时,应当将临时管理规约、前期物业服务合同作为销售合同的附件。买受人应当遵守临时管理规约。

第三十一条 新建物业的开发建设单位应当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物业保修联系电话和地址。

物业服务企业应当协助业主或者业主委员会联系开发建设单位落实保修责任。

第三十二条 物业服务企业应当在前期物业管理期间履行以下职责：

（一）参与工程的查验，对发现的工程质量问题和其他不利于物业使用和管理的问题，及时向开发建设单位或者相关专业管理部门提出整改建议，并协助专业管理部门督促落实；

（二）就共用设施设备的安装位置、管线走向等事项向开发建设单位提出建议，并参与共用设施设备的安装、调试等工作；

（三）建立物业共用部位、共用设施设备工程信息资料，建立日常管理档案；

（四）根据临时管理规约、前期物业服务合同的约定，向业主提供物业服务并引导业主遵守约定，维护物业公共利益和管理秩序。

第三十三条 物业服务企业对物业的共用部位、共用设施设备及相关场地等进行查验时，应当和开发建设单位或者业主委员会签订承接查验协议，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。

第三十四条 物业服务企业应当将承接查验的有关文件、资料和记录建立档案，并妥善保管。

物业承接查验档案属于全体业主所有。前期物业服务合同终止，业主大会选聘新的物业服务企业的，原物业服务企业应当在前期物业服务合同终止之日起十日内，向业主委员会移交物业承接查验档案。拒不移交的，新的物业服务企业可以请求街道办事处、乡镇人民政府、辖区派出所协助移交。

第四章 物业管理服务

第三十五条 从事物业服务活动的企业，应当按照国家规定取得物业服务企业资质证书，并在资质证书许可范围内承接物业服务，做好物业管理人员的选聘、培训和管理工作的，规范物业服务，提升服务质量。

从事物业管理的人员，应当按照国家规定取得职业资格证书，个人品行端正，身体健康，着装整洁，服务规范。

第三十六条 业主委员会应当依据法律、法规的规定与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同。物业服务企业在物

业服务合同签订之日起十五日内应当将合同副本报物业所在地县级人民政府物业行政主管部门备案。

物业服务企业应当按照物业服务合同的约定提供相应的服务，并遵守下列规定：

- （一）符合国家、省和本市规定的技术标准、规范；
- （二）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；
- （三）定期听取业主的意见和建议，改进和完善服务，及时办理业主投诉，提高服务质量；
- （四）做好物业管理区域内的门卫、巡逻、房屋装饰装修、技防监控等秩序维护和安全防范工作，并接受公安机关的指导检查；
- （五）为业主的身份、住宅等个人信息保密，未经业主本人同意或者法定事项不得向其他单位和个人透漏；
- （六）积极配合供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等相关专业单位进入物业区域开展服务，为其提供便利；
- （七）接受社区监督指导，配合做好社区管理相关工作。

第三十七条 终止或者解除物业服务合同，应当依据合同履行告知义务；合同未约定告知期限的，应当提前六十日告知。

自物业服务合同解除之日起十日内，原物业服务企业、新物业服务企业与业主委员会应当办理下列交接事宜：

- （一）移交业主和物业的基础档案；
- （二）移交物业服务中形成的物业服务档案；
- （三）移交物业服务用房和业主共有的其他房屋、场地和财物；
- （四）移交物业共用设施设备及其改造、维修、运行、保养的有关资料；
- （五）清交预收、代收和清算欠收的有关费用；
- （六）其他需要交接的事项。

物业服务企业未办理退出交接手续，不得擅自撤离物业管理区域、停止物业服务。

第三十八条 物业服务企业未经业主大会或者业主委员会同意不得擅自在物业管理区域内进行下列活动：

- （一）改变物业共用部位、共用设施设备规划用途；
- （二）设置营业摊点；
- （三）许可或者默许他人利用共用部位、共用设施设备从事广告宣传、经营活动；

(四) 向业主、物业使用人指定装饰装修企业或者强行推销装饰装修材料;

(五) 提高利用业主共有的道路、场地设置的车位停车费标准;

(六) 其他与物业服务无关的活动。

第三十九条 物业服务收费根据不同物业的性质和特点, 分别实行政府指导价和市场调节价。保障性住房、房改房、国家规定的老旧小区和前期物业服务收费实行政府指导价, 其他类型的物业服务收费实行市场调节价。

政府指导价的适用范围和收费标准由价格主管部门制定。

市场调节价的物业服务收费标准应当在成本核算、公开公示、与业主充分协商的基础上, 由业主与物业服务企业在物业服务合同中约定, 并报区(县)物价部门备案。

第四十条 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。物业服务合同不得违反合同法等法律、法规, 其中涉及物业服务方面的条款不得违反物权法、物业管理条例和本条例的有关规定。市人民政府物业行政主管部门应当做好物业服务合同的规范、审查、检查等工作。

物业交付使用前, 开发建设单位应当依照前期物业服务合同的约定向物业服务企业支付物业服务费; 物业交付使用后, 物业

服务费由业主承担。

业主应当依照物业服务合同的约定及时交纳物业服务费。业主违反物业服务合同约定，经书面催交，逾期不交纳物业服务费的，业主委员会可以采用在本物业管理区域公示或者提交社会征信机关记入个人诚信档案等方式，协助物业服务企业催交。对无正当理由经催交仍拒不交纳的，物业服务企业可以申请仲裁或者提起诉讼。

物业服务合同双方可以约定预收物业服务费。

第四十一条 物业服务企业根据有关法律、法规的规定和物业服务合同约定可以对物业管理区域内共用部位、共用设施设备以及经营性用房进行经营，收益归全体业主所有。该项收益可用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造或者补充住宅专项维修资金，也可以根据业主大会的决定使用。

物业经营性收益由物业服务企业代管的，应当单独列账，扣除约定手续费后，于次年二月底以前缴存业主委员会；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，不得以任何个人或者其他组织名义进行管理。业主委员会应当每年将物业经营性收益的收支情况向业主公布一次。

实行物业服务酬金制收费方式的物业服务项目，每年公布一次物业服务资金的收支情况。

第四十二条 开发建设单位应当在预售或者现售房屋时公布本物业管理区域内规划的车库、车位产权、数量及出售、出租等方式。

开发建设单位用于销售的车库、车位,应当与房屋同步销售,但按照规划利用物业管理区域内业主共有的道路、场地设置的车库、车位除外。

第四十三条 物业管理区域内的机动车停车场(库),应当首先满足业主的使用需要。

开发建设单位依法取得车位、车库权属登记后,可以向业主出售车位、车库。拟出售的车位、车库数量等于或低于物业管理区域内的房屋套数时,每户业主只能购买一个车位或车库。

车位、车库有空余的,可以临时出租给业主以外的单位、个人。但是,每次租期不得超过六个月。

第四十四条 占用物业管理区域内业主共有的道路或者其它场地用于停放机动车,以及相关收费和管理事项,由业主大会或者业主委员会决定。

公安、消防、抢险、救护、环卫等特种车辆执行公务时,在物业管理区域内临时停放,不得收费。

物业管理区域内停放车辆,不得影响其他车辆和行人的正常通行。

第四十五条 市、县（区）人民政府物业行政主管部门应当建立物业服务企业考核体系，对物业服务企业实行动态管理，对物业服务情况进行定期检查。

第四十六条 物业服务企业应当诚信服务，不得有以下失信行为：

（一）在物业管理招标投标活动中提供虚假信息，骗取中标的；

（二）出租、出借、转让资质的；

（三）拒不撤出物业管理区域，或者撤出时未按规定办理交接手续，造成物业管理状况混乱的；

（四）法律、法规规定的其他违法行为。

第四十七条 业主应当遵守管理规约，按照物业服务合同约定履行义务。

业主有欠交物业服务费用等违反物业服务合同以及违反管理规约等行为，经仲裁裁决或者生效判决确认的，按照个人信息信息管理有关规定录入个人信用档案。

第四十八条 县级以上人民政府物业行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府应当加强对本辖区内物业服务情况的监督检查，并及时共享物业服务企业诚信管理信息、物业服务合同、

物业管理区域划分、承接查验备案等信息。

第四十九条 县级以上人民政府物业行政主管部门应当建立物业管理投诉受理制度，对业主、业主委员会、物业使用人和物业服务企业在物业管理活动中的投诉，应当及时受理，并将调查或者处理结果答复投诉人；属于其他部门和单位职责的，应当及时转交有关部门和单位并告知投诉人。

第五章 物业使用与维护

第五十条 业主、物业使用人在使用物业时应当依照有利于使用安全、团结互助和公平合理的原则，正确处理用水、排水、通行、通风、采光、管线铺设和建筑维修、有害物质排放等方面的相邻关系。

第五十一条 物业使用中禁止下列行为：

- （一）损坏、拆改房屋承重结构、主体结构，破坏房屋外貌，擅自改变房屋用途；
- （二）侵占或者损坏物业共用部位、共用设施设备，擅自移动共用设施设备或者擅自改变共用设施设备用途；
- （三）将无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卧室、起居室（厅）、书房和厨房的上方；

（四）损害、占用、堵塞、封闭燃气管道及其他管道设施，影响公共安全；

（五）违法搭建、改建建筑物、构筑物；

（六）违法挖掘房屋地下空间；

（七）擅自占用绿地，损毁树木、绿化设施；

（八）随意倾倒或者抛弃垃圾、污水、废旧家具和杂物，往楼下抛弃物品；

（九）将住宅合租作为员工宿舍供多人居住，影响物业管理区域内的卫生和居民的正常生活；

（十）违反有关法规和管理规约的规定饲养动物，影响物业管理区域内的卫生和居民的正常生活；

（十一）排放超过规定标准的噪声；

（十二）存放超过安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒、有害物质；

（十三）损坏消防设施，占用、堵塞、封闭消防通道、消防登高面等消防场地；

（十四）法律、法规、规章以及管理规约禁止的其他行为。

对违反前款规定的行为，其他业主和物业使用人、业主委员会、物业服务企业有权予以劝阻、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有关行政主管部门。有关行政主管部门在接到报告后，应当依法予以制止或者依法追究业主、物业使用人的法律责任。

第五十二条 业主转让或者出租物业时，应当将管理规约作为转让合同或者租赁合同的附件。管理规约对受让人或者承租人具有同等约束力。

转让人或者出租人应当自物业转让合同或者租赁合同签订之日起十日内，将转让或者出租的有关情况书面告知业主委员会和物业服务企业。

第五十三条 业主或者物业使用人装饰装修房屋，应当事先告知物业服务企业，遵守房屋装饰装修和房屋安全使用的有关规定和管理规约。

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物业使用人，并进行现场巡查。物业使用人对房屋进行装饰装修，还应当取得业主的书面同意。

第五十四条 业主不得将住宅改变为经营性用房（含开网店），不得将住宅出租用于经营性活动（含开网店），工商行政部门不得向前述两种将住宅改为经营性用房的经营活动颁发

营业执照。临街住户，需将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意并向业主委员会和物业服务企业备案。

物业管理区域内按照规划建设的共用部位、共用设施设备和物业服务用房，除因特殊情况并经业主大会同意和依法办理有关手续外，不得改变用途。

第五十五条 物业交付使用前，开发建设单位应当依照有关规定将验收合格的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等设施设备移交给相关专业单位负责管理，并移交有关技术资料。相关专业单位应当及时接收。相关专业单位自建的由其自行负责管理。物业交付使用时，开发建设单位应当将有关设施设备移交专业单位管理的情况予以公示。

专业单位接收后，应当及时做好有关设施设备的维修、更新和养护，确保物业管理区域内有关设施设备的安全运转和正常使用。

第五十六条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业单位应当向最终用户收取有关费用。其中，属物业专有部分的费用，由业主缴纳；属物业服务企业使用的费用，由物业服务企业缴纳。

相关专业单位在老旧小区的服务项目暂不具备向最终用户收取费用的，应当制定和实施限期改造计划，过渡实现向最

终用户收取费用。限期和过渡的具体办法由市人民政府制定。

专业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或者其他管理人拒绝代收而停止提供服务。

物业服务企业接受专业单位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服务费,但不得向业主收取服务费等额外费用。

第五十七条 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,应当按照国家和本省、市有关规定交存住宅专项维修资金。

住宅专项维修资金属于业主所有,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和更新、改造,不得挪作他用。按照国家规定,在保证资金安全的前提下,可以进行保值增值运作管理。

住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督,按照国家和本省、市的有关规定执行,对一次性缴存有困难的老旧小区可以允许分期缴存,对紧急情况下使用的可以开通资金使用的绿色通道,先使用后补办手续,对维修单幢住宅的电梯、屋顶、消防等急用设施设备需要执行本条例第十一条第二款的可以限定在该单幢住宅业主的范围内。

第五十八条 物业保修期内发生的维修、更新、改造责任和

费用，由开发建设单位承担；保修期满后的维修、更新、改造责任和费用，按照下列规定承担：

（一）业主专有部分由业主承担；

（二）业主共用部位、共用设施设备，从专项维修资金中支付，不足部分，由相关业主按照专有部分建筑面积分摊，属于人为损坏的，费用由责任人承担；

（三）物业管理区域内供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业经营设施设备部分，业主专有部分的，由业主承担；业主专有部分之外的，由相关专业单位承担。

第五十九条 维修、更新、改造物业共用部位、共用设施设备时，相邻物业的业主、物业使用人应当予以配合。因相邻业主、物业使用人阻挠维修、更新、改造造成其他业主、物业使用人财产损失的，责任人应当负责修复或者赔偿。因物业维修、更新、改造造成相邻业主、物业使用人的自用部位、自用设备损坏或者其他财产损失的，责任人应当负责赔偿。

第六十条 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，并立即向业主委员会和有关行政管理部门报告。

第六章 法律责任

第六十一条 对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。

第六十二条 物业服务企业违反本条例第三十七条规定的，由县级以上人民政府物业行政主管部门责令限期改正，逾期不改正的，处一万元以上十万元以下罚款。

第六十三条 违反本条例第三十八条第（一）、（四）、（五）项规定的，由县级以上人民政府物业行政主管部门责令限期改正，有违法所得的，没收违法所得，逾期不改正的，处五万元以上二十万元以下罚款。

违反本条例第三十八条第（二）、（三）项规定的，由县级以上人民政府物业行政主管部门责令限期改正，有违法所得的，没收违法所得，逾期不改正的，处三千元以上三万元以下罚款。

第六十四条 违反本条例第四十六条规定的，由工商行政管理部门通过企业信用信息公示系统向社会公示，并依据《企业信息公示暂行条例》的相关规定予以处罚。

第六十五条 违反本条例第五十一条第一款第（一）、（二）、（三）、（四）、（五）、（六）项规定的，由县级以上人民政府物业行政主管部门责令改正，逾期不改正的，处以一万元以上五万元以下的罚款。

违反本条例第五十一条第一款第（七）、（八）、（九）项规定的,由县级以上人民政府物业行政主管部门责令改正,逾期不改正的,处以五百元以上五千元以下的罚款。

违反本条例第五十一条第一款第（十）项规定的,由市容环境卫生行政主管部门依法查处。

违反本条例第五十一条第一款第（十一）项规定的,由环境保护行政主管部门依法查处。

违反本条例第五十一条第一款第（十二）、（十三）项规定的由公安机关依法查处。

第六十六条 业主违反本条例第五十四条规定的,由县级以上人民政府物业行政主管部门责令改正;逾期不改正的,处以一万元以上五万元以下的罚款。

第六十七条 不属于本条例第五十六条第二款的情形且违反本条例第五十六条第三款规定的,由县级以上人民政府物业行政主管部门责令限期改正,逾期不改正的,处以一万元以上十万元以下的罚款。

不属于本条例第五十六条第二款的情形且违反本条例第五十六条第四款规定的,由县级以上人民政府物业行政主管部门责令限期改正,逾期不改正的,处以三千元以上三万元以下的罚款。

第六十八条 市、县（区）物业行政主管部门及其他相关政

府部门的工作人员、物业管理机构及街道办事处、乡镇人民政府、社区居（村）民委员会的工作人员在物业管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附则

第六十九条 本条例自 2016 年 7 月 1 日起施行。2001 年 7 月 26 日兰州市第十二届人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 2001 年 9 月 28 日甘肃省第九届人民代表大会常务委员会第二十四次会议批准的《兰州市城市住宅小区物业管理办法》同时废止。