

重庆市人民代表大会常务委员会公告

[2009]第16号

《重庆市物业管理条例》已于2009年5月21日经重庆市第三届人民代表大会常务委员会第十次会议通过，现予公布，自2009年10月1日起施行。

重庆市人民代表大会常务委员会

2009年5月22日

重庆市物业管理条例

(2009年5月21日重庆市第三届人民代表大会常务委员会第十次会议通过)

第一章 总则

第一条 为规范物业管理活动，维护业主、使用人和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》和国务院《物业管理条例》等法律、行政法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内物业管理及相关监督管理活动适用本条例。

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 市房地产行政主管部门负责全市物业管理活动的监督管理。

区县(自治县)房地产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。

市和区县(自治县)价格、规划、土地、建设、市政、公安、工商、民政部门及其他有关行政管理部门按照各自职责，负责本行政区域内物业管理活动的监督管理及物业管理区域内的行政管理工作。

第四条 街道办事处(乡镇人民政府)负责指导本辖区内业主大会成立及业主委员会的选举工作，监督

业主大会和业主委员会依法履行职责，调解物业管理纠纷，协调物业管理与社区建设的关系。

居(村)民委员会协助街道办事处(乡镇人民政府)做好物业管理相关工作。

第五条 鼓励物业服务企业加入物业服务行业协会，交流物业管理经验。物业服务行业协会作为物业服务行业自律组织，应当制定行业行为规范，调解物业服务企业纠纷，推动物业管理健康发展。

房地产行政主管部门应当加强对物业服务行业协会的指导和监督。

第六条 实行物业管理联席会议制度。

物业管理联席会议由街道办事处(乡镇人民政府)负责组织召集，由区县(自治县)房地产行政主管部门、居(村)民委员会、公安派出所、物业服务企业、业主委员会或者业主代表等各方代表组成。

物业管理联席会议主要协调解决下列事项：

- (一)业主委员会不依法履行职责的问题；
- (二)业主委员会换届过程中出现的问题；
- (三)履行物业服务合同中出现的重大问题；
- (四)提前终止物业服务合同的问题；
- (五)物业服务企业在退出和交接过程中出现的问题；
- (六)需要协调解决的其他物业管理问题。

第二章 物业管理区域

第七条 物业管理区域根据物业的建设用地规划许可证确定的红线图范围,结合物业的共有或共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素划定。物业的配套设施设备共有、共用的,应当划定为一个物业管理区域;但其设施设备能够分割、独立使用的,可以划定为不同的物业管理区域。

第八条 新建物业在出售前,建设单位应当根据本条例第七条的规定划定物业管理区域,并向物业所在地的区县(自治县)房地产行政主管部门备案。区县(自治县)房地产行政主管部门认为建设单位划定的物业管理区域不符合本条例第七条规定的,应当自收到备案申请之日起三十日内书面通知建设单位重新划定。

建设单位在销售物业时,应当将经备案确认的物业管理区域在商品房买卖合同中明示。

第九条 已经建成并交付使用但未划分物业管理区域的,需要实施物业管理时,由街道办事处(乡镇人民政府)参照本条例第七条的规定,在征求相关业主意见后,划定物业管理区域,并报区县(自治县)房地产行政主管部门备案。

第十条 对物业管理区域划定有异议的,物业所在地的区县(自治县)房地产行政主管部门应当根据本条例第七条的规定和商品房买卖合同的约定,在征求物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)、相关业主、居(村)民委员会的意见后确定。

第三章 业主、业主大会及业主委员会

第十一条 业主可以设立业主大会,并由业主大会选举产生业主委员会,但同一个物业管理区域只能设立一个业主大会。

业主大会由物业管理区域内的全体业主组成。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。业主大会履行下列职责:

- (一)制定和修改业主大会议事规则和管理规约;
- (二)选举、补选或罢免业主委员会成员;
- (三)决定业主委员会的必要经费及来源以及经费管理办法;
- (四)撤销或者变更业主委员会超越权限的决定;
- (五)选聘和解聘物业服务企业,确定物业服务合同的内容;

(六)决定提出改建、重建建筑物及其附属设施的申请;

(七)法律、法规或者业主大会议事规则规定的其他职责。

第十二条 不设立业主大会的,由全体业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

未依法成立业主大会和选举产生业主委员会的住宅区,可以由街道办事处(乡镇人民政府),在征求该住宅区业主意见并取得过半数业主书面同意后,指定物业所在地社区居(村)民委员会代行本条例规定的业主委员会职责。

第十三条 一个物业管理区域内,物业出售并交付使用的建筑面积达到该区域建筑物总面积的百分之五十以上,业主可以召开首次业主大会会议,选举产生业主委员会,并于会前告知物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)。

第十四条 占物业管理区域内业主总人数百分之二十以上的业主书面要求召开首次业主大会会议的,物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)应当组织召开。

第十五条 街道办事处(乡镇人民政府)应当在收到告知或者申请后三十日内通知建设单位报送物业建筑面积、物业出售时间、业主清册等材料,并负责核实材料和指导成立首次业主大会会议筹备组。

建设单位应当在收到街道办事处(乡镇人民政府)通知后十日内报送材料,并协助成立筹备组。

筹备组成员由业主代表、街道办事处(乡镇人民政府)和建设单位派员共同组成。

第十六条 筹备组应当做好下列筹备工作:

(一)确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容;

(二)参照市房地产行政主管部门制定的示范文本,拟订业主大会议事规则和管理规约草案;

(三)确认业主身份,确定业主人数和业主所有的物业专有部分建筑面积;

(四)拟订业主委员会委员产生办法,确定候选人名单;

(五)召开首次业主大会会议的其他准备工作。

业主委员会委员候选人由筹备组推荐,三十名以上业主也可以联名推荐委员候选人一名。筹备组应当审查委员候选人资格并确定候选人名单。

前款第(一)项至第(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示。业主对业主身份、业主人数或者专有部分建筑面积提出异议的,筹备组应当予以复核并告知提出异议者复核结果。

第十七条 业主拥有物业的专有部分建筑面积按所持房地产权证记载的建筑面积计算;对已出售但未办理房地产权属登记的物业,按商品房买卖合同确定的建筑面积计算。

业主人数按房地产权证数计算,一个权证计为一个业主人数。对已出售但未办理房地产权属登记的物业,业主人数按商品房买卖合同数计算,一个合同计为一个业主人数;对未出售的物业,建设单位计为一个业主人数。

第十八条 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。

同一物业管理区域内有两幢以上房屋的,可以以幢、单元、楼层等为单位,推选若干名业主代表参加业主大会会议。推选业主代表参加业主大会会议的,业主代表应当提前就业主大会会议拟讨论的事项征求其所代表的业主的意见。凡需投票表决的,业主赞同、反对或者弃权的意见应当经本人签字后,由业主代表在业主大会会议投票时如实反映。

第十九条 业主大会会议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。业主可以书面委托代理人参加业主大会会议。

业主大会对本条例第十一条第(六)项规定的事项作出决定的,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;业主大会对其他事项作出决定的,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。

第二十条 业主大会会议由业主委员会组织召开。业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开,并邀请物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)和居(村)民委员会参加。

占总人数百分之二十以上的业主以书面形式要求召开业主大会临时会议时,业主委员会应当在三十日内组织召开。业主委员会不组织召开的,街道办事处(乡镇人民政府)应当责令业主委员会限期组织召开。业主委员会逾期不组织召开的,占总人数百分之二十以上的业主要求街道办事处(乡镇人民政府)组织召开

的,街道办事处(乡镇人民政府)应当在收到申请后三十日内组织召开。

第二十一条 业主委员会是业主大会的执行机构。成员人数由业主大会决定,但不得少于五人,应当为单数。每届任期不超过五年,可以连选连任。

业主委员会设主任一名、副主任一至三名,业主委员会主任是业主委员会的代表人。主任、副主任由业主委员会在业主委员会成员中推选产生,并由业主委员会罢免。

第二十二条 业主委员会实行候补委员制。候补委员的名额和产生程序由业主委员会委员产生办法确定。

候补委员可以列席业主委员会会议,但不具有表决权。

第二十三条 业主委员会成员应当是本物业管理区域内的自然人业主或者单位业主授权的自然人代表,并符合下列条件:

- (一)具有完全民事行为能力;
- (二)热心公益事业,责任心强,具备一定组织能力;
- (三)按期履行交纳物业服务费、物业专项维修资金等业主义务;
- (四)本人、配偶以及直系亲属未在为本物业管理区域提供物业服务的企业工作;
- (五)具备履行职务的健康条件和文化水平。

第二十四条 业主委员会应当自产生之日起三十日内,持下列文件向物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)备案,并同时向物业管理区域内公示:

- (一)业主委员会名称和业主委员会主任、副主任、委员名单;
- (二)业主大会议事规则;
- (三)管理规约;
- (四)业主委员会办公场地、联系电话。

业主委员会备案事项发生变更的,应当按照前款规定重新备案和公示。

第二十五条 业主认为业主委员会公示(备案)事项的产生过程违反程序或者存在弄虚作假等情况的,可以向物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)申请要求核实,街道办事处(乡镇人民政府)应当在收到申请后三十日内,根据核实情况作出处理决定。

第二十六条 业主委员会需要刻制印章的,应当持备案证明按照国家有关规定到公安机关批准的单位刻

制业主委员会印章,并按照管理规约、业主大会议事规则和有关规定使用印章。

第二十七条 业主委员会应当履行下列职责:

- (一)制定业主委员会工作制度;
- (二)召集并主持业主大会会议,报告物业管理的实施情况,公示业主大会决定;
- (三)代表全体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)组织并监督管理规约的落实;
- (五)公示物业专项维修资金使用情况,组织或者参与物业共有部分维修、更新、改造的竣工验收;
- (六)每半年公示一次业主委员会工作经费等使用情况;
- (七)及时了解业主、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;
- (八)协调业主、使用人与物业服务企业的关系;
- (九)根据业主大会的决定,代表全体业主参加因物业管理活动发生的诉讼或者仲裁;
- (十)配合相关部门,做好维护物业管理区域秩序的相关工作;
- (十一)管理规约、业主大会赋予的其他职责。

第二十八条 业主委员会每季度应当至少召开一次会议。

业主委员会会议由业主委员会主任召集并主持。三分之一以上委员要求召开时,业主委员会主任应当组织召开。

业主委员会主任可书面委托业主委员会副主任召集并主持会议。业主委员会成员不得委托他人参加业主委员会会议。

第二十九条 业主委员会会议应当有三分之二以上的成员出席并作好书面记录,作出决定应当经全体成员半数以上签字同意。决定作出后三日内,应当以书面形式在物业管理区域内公示七日以上。

未经全体成员半数以上签字同意并公示的业主委员会决定无效。

第三十条 业主委员会成员应当遵守法律法规和管理规约,不得有下列行为:

- (一)挪用、侵占业主共有财产;
- (二)索取、非法收受建设单位、物业服务企业或者利害关系业主提供的利益或者报酬;
- (三)违反物业服务合同拒不交纳物业服务费用,或利用职务之便要求物业服务企业减免物业服务费;

(四)泄露其他业主的信息;

(五)其他损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的行为。

业主委员会成员违反前款规定的,由业主委员会会议决定中止其成员职务,并提请业主大会会议决定终止其成员职务。

第三十一条 业主委员会成员有下列情形之一的,其成员职务自行终止:

- (一)因物业转让、灭失等原因不再是业主的;
- (二)因疾病等原因丧失履行职责能力的;
- (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业主委员会提出辞职的;
- (五)业主大会议事规则约定的其他情形。

第三十二条 业主委员会成员受业主监督。业主有权罢免业主委员会成员。

百分之二十以上业主联名,可以向街道办事处(乡镇人民政府)书面提出对业主委员会成员的罢免要求。街道办事处(乡镇人民政府)应当在接到罢免要求之日起三十日内书面通知业主委员会限期召开业主大会,由业主大会作出是否予以罢免的决定。业主委员会逾期不组织召开的,由街道办事处(乡镇人民政府)组织召开。

第三十三条 业主委员会成员被终止资格或罢免的,业主委员会应当以书面形式在物业管理区域的显著位置予以公告,业主有权查询相关资料。

业主委员会成员被终止资格或被罢免的,其担任的业主委员会主任、副主任职务相应终止,并应在公告之日起三日内将其保管的印章、账簿、文件资料以及全体业主共有的财物等移交给业主委员会。

第三十四条 业主委员会成员集体辞职的,应当按照组织首次业主大会的方式召开业主大会,重新选举业主委员会。

业主委员会成员出缺,由候补委员按照得票多少依次递补。业主委员会成员经递补仍少于五人的,应当及时组织召开业主大会进行补选。

第三十五条 业主委员会任期届满两个月前,应当组织召开业主大会会议,选举新一届业主委员会。逾期未换届的,占总人数百分之二十以上的业主要求物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)组织换届的,街道办事处(乡镇人民政府)应当在收到申请后三十日内,组织召开业主大会会议,选举产生新一届业主委员会。

原业主委员会应当在新一届业主委员会产生之日起十日内,将其保管的物业档案、印章及其他属于业主大会、业主委员会所有的财物移交新一届业主委员会,并做好交接手续。

第三十六条 因物业管理区域发生变更等原因导致业主大会或者业主委员会解散的,解散前,业主大会、业主委员会应当在物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)的指导监督下,做好业主共同财产清算工作。

第三十七条 业主大会、业主委员会作出的决定对全体业主、使用人具有约束力。

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。业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的,受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第四章 前期物业管理

第三十八条 新建物业的建设单位应当在物业销售前,参照市房地产行政主管部门制定的临时管理规约示范文本拟订临时管理规约,并报物业所在地区、县(自治县)房地产行政主管部门和街道办事处(乡镇人民政府)备案。

首次业主大会通过管理规约后,临时管理规约即行失效。

第三十九条 物业中有住宅项目的建设单位应当通过招标投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。一个物业管理区域应当作为一个整体进行招标投标。

对于物业中有住宅的预售项目,建设单位应当在申请房屋预售许可证前通过招标投标的方式选聘物业服务企业;对于物业中有住宅的现售项目,建设单位应当在物业销售前通过招标投标的方式选聘物业服务企业。

投标人少于三个或者住宅建筑面积少于三万平方米的,经物业所在地区、县(自治县)房地产行政主管部门批准,建设单位可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

第四十条 建设单位应当参照市房地产行政主管部门会同市工商行政管理部门制定的前期物业服务合同示范文本与选聘的物业服务企业签订书面前期物业服务合同,并在签订后十五日内报物业所在地区、县

(自治县)房地产行政主管部门备案。

业主委员会与物业服务企业依法签订的物业服务合同生效时,前期物业服务合同终止。

第四十一条 建设单位应当在物业销售时将临时管理规约和前期物业服务合同提供给物业买受人,并予以说明。

物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时,应当对遵守临时管理规约和履行前期物业服务合同予以书面承诺。

第四十二条 前期物业服务合同生效之日至出售物业交付之日发生的物业服务费,由建设单位承担。

出售物业交付之日至前期物业服务合同终止之日发生的物业服务费,由买受人按照前期物业服务合同约定的物业服务收费标准承担;前期物业服务合同未约定物业服务收费标准的,由建设单位承担。

第四十三条 物业服务用房包括物业服务企业用房和业主委员会用房,应当由建设单位按照不低于房屋总建筑面积千分之三的比例且不少于五十平方米的标准在物业管理区域内无偿配置。

物业服务用房应当为地面以上的独立成套装修房屋,具备水、电使用功能;没有配置电梯的物业,物业服务用房所在楼层不得高于四层。

市和区、县(自治县)规划行政主管部门应当在审批建设工程规划许可证时,按前两款的规定明确物业服务用房的位置和面积。建设单位申请房屋预售许可证时应当提交物业管理用房的位置、面积等相关资料,房地产行政主管部门在核发房屋预售许可证时,应当注明物业服务用房位置。建设单位在销售商品房时,应当公布物业服务用房的位置和面积。

物业服务用房属于全体业主共有,用作从事物业管理活动。物业服务企业、业主委员会不得擅自改变其用途。

房地产行政主管部门在办理所有权初始登记时,应当在房地产登记簿中注明物业服务用房的位置和面积以及物业的其他共有部分,业主有权查询。

第四十四条 前期物业服务合同签订后、房屋交付使用前,建设单位应当向物业服务企业及物业所在地的街道办事处(乡镇人民政府)移交物业档案,并提供物业管理用房。物业档案包括下列资料:

(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)物业管理所必需的其他资料。

物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时,将物业服务用房、物业档案移交给业主委员会。

第五章 物业管理服务

第四十五条 物业服务企业从事物业服务活动应当具备相应资质。

从事物业服务的人员应当按照国家有关规定,取得职业资格证书。

第四十六条 一个物业管理区域只能由一个物业服务企业实施物业服务。

提倡业主通过招标投标的方式选聘物业服务企业。

第四十七条 业主委员会应当参照市房地产行政主管部门会同市工商行政管理部门制定的物业服务合同示范文本与业主大会选聘的物业服务企业签订书面物业服务合同,并移交物业档案。

物业服务合同需经业主大会审议通过。在提交业主大会审议前,业主委员会应当将物业服务合同草案在物业管理区域内公示,充分听取业主意见。

物业服务企业应当在物业服务合同订立或者变更之日起十五日内,报物业所在地区县(自治县)房地产行政主管部门备案,并在物业管理区域内公示。

第四十八条 业主委员会在与业主大会选聘的物业服务企业签订书面物业服务合同时,对物业服务合同约定的物业服务事项应当包括下列主要内容:

(一)共用部位、共有设施、设备的日常维修、养护、运行和管理;

(二)物业管理区域内安全措施的建立、公共秩序的维护;

(三)共有绿地、花木等的养护与管理;

(四)物业管理区域内环境卫生的维护;

(五)物业服务收费标准;

(六)其他物业服务内容。

物业服务合同只能约定属于民事服务内容的事项,不得约定由物业服务企业行使应当由行政管理部门行使的行政管理职责。

法律、行政法规另有规定的,从其规定。

第四十九条 物业服务企业应当依法履行合同,按

照国家和本市有关物业管理的技术标准和行业规范提供专业化的服务,不断提高管理和服务水平。

物业服务企业在物业服务活动中应当树立既为全体业主服务,也为每一个业主服务的观念,不得侵犯或者越权限制业主权利。

物业服务企业应当接受业主、业主大会、业主委员会的监督和有关行政管理部门的监督管理。

第五十条 行政管理部门不得委托物业服务企业实施行政管理事项。物业服务企业不得以任何方式和理由行使属于行政管理部门的行政管理职责,但应当协助行政主管部门行使管理职责。

第五十一条 物业服务企业应当建立健全公共秩序维护制度,协助做好物业管理区域内的安全防范工作。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。

业主对人身、财产安全有特殊保护要求的,由业主与物业服务企业另行约定。

第五十二条 物业服务企业应当制订物业管理区域内安全防范应急预案,对突发性自然灾害,公共卫生事件,供水、供电、供气事故,物业安全事故等突发事件的预防和处置进行具体规定。

发生安全事故或者其他紧急事件时,物业服务企业应当及时采取应急措施,并按规定向相关行政管理部门和专业单位报告,协助做好相关工作。

第五十三条 物业服务企业可以委托有相应资质的企业或者个人完成物业管理区域内机电设备维修保养、清洁卫生、园林绿化等专项服务,但不得将该区域内的全部物业服务一并委托给他人。

第五十四条 物业服务合同期限届满三个月前,业主委员会应当组织召开业主大会,决定续聘或选聘物业服务企业,并将决定书面告知物业服务企业;业主大会决定续聘的,业主委员会应当在物业服务合同期限届满一个月前与物业服务企业续签物业服务合同;业主大会决定选聘新的物业服务企业的,原物业服务企业应当在物业服务合同终止之日起十五日内退出物业管理区域,并配合依法选聘的物业服务企业接管。

物业服务企业决定不再续签物业服务合同的,应当在物业服务合同期限届满三个月前书面告知业主委员会;没有业主委员会的,应当在合同期限届满三个月前在物业管理区域内公示,并书面告知物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)。

物业服务合同期限届满,业主大会没有作出选聘

或者续聘决定，原物业服务企业自愿按照原合同约定继续提供服务的，物业服务合同自动延续至业主大会作出选聘或续聘决定为止。

第五十五条 物业服务企业退出物业服务的，应当履行下列义务：

(一)向业主委员会(未成立业主委员会的,向街道办事处(乡镇人民政府)移交物业档案、物业服务相关资料和物业服务用房；

(二)撤出物业管理区域内的物业服务人员；

(三)结算物业服务费用和预收、代收的有关费用；

(四)法律、法规规定的其他事项。

第五十六条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，区别不同物业的性质和特点，由业主和物业服务企业按照市价格主管部门会同市房地产行政主管部门制定的物业服务收费办法，在物业服务合同中约定。

物业服务企业应当在物业管理区域内公示物业服务合同约定的收费项目和标准以及向业主提供特约服务的收费项目和标准。

第五十七条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业单位应当向最终用户收取有关费用，最终用户应当按时、足额缴纳。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。

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手续费，但不得向业主收取手续费等额外费用。

第五十八条 街道办事处(乡镇人民政府)、建设单位、物业服务企业、业主委员会及其工作人员应当妥善保存业主信息资料，不得泄露。

第六章 物业的使用与维护

第五十九条 业主、使用人使用物业，应当自觉遵守法律、法规、管理规约的规定和业主大会、业主委员会的决定，不得损害公共利益和他人合法权益。

物业管理区域内禁止下列行为：

(一)占用地上或者地下空间违法修建建筑物、构筑物；

(二)破坏或者擅自改变房屋外观；

(三)损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；

(四)损坏或者擅自占用、改建物业共用部分；

(五)损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；

(六)将卫生间、厨房改在下层住户的卧室、起居室(厅)、书房的上方；

(七)存放、铺设超负荷物品；

(八)发出超过规定标准的噪音；

(九)存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品；

(十)违反法律法规以及管理规约，改变房屋用途，将住宅改变为经营性用房；

(十一)乱丢垃圾，高空抛物；

(十二)损毁树木、园林；

(十三)法律法规和管理规约禁止的其他行为。

物业管理区域内发生上述行为时，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有关行政主管部门，有关行政主管部门应当依法及时处理，相关业主和物业使用人应当积极配合。因上述行为导致权利受到侵害的，受害人可依法向人民法院提起民事诉讼。

第六十条 业主、使用人应当按照城乡规划主管部门批准或者房地产权证载明的用途使用物业，不得擅自改变物业使用性质。

业主、使用人将住宅改变为经营性用房的，应当依法申请。在设立(开业)或者住所(经营场所)变更登记时，应当向工商行政管理部门书面承诺遵守法律、法规以及管理规约的规定，并提交住所(经营场所)所在地业主委员会出具的有利害关系的业主同意将住宅改为经营性用房的证明文件及其他登记所需材料。未成立业主委员会的，由所在地居(村)民委员会出具。

第六十一条 业主、使用人对物业进行装饰、装修前，应当将装饰、装修的时间、范围、方式等口头或书面告知物业服务企业。

物业服务企业应当将告知事项进行登记并将装饰、装修中的禁止行为和注意事项提醒业主或者使用人以及装饰、装修人员。

物业服务企业对违反装饰、装修规定的行为，可以报告相关行政主管部门，由相关行政主管部门依法处理。

第六十二条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的,应当在征得相关业主、业主委员会、物业服务企业的同意后,按照规定办理有关手续。利用物业共用部位、共用设施设备经营获取的收益归业主共有,业主可以约定将该收益纳入物业专项维修资金或者其他合理用途。

第六十三条 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。

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。

第六十四条 占用物业管理区域内业主共有的道路或者其他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。物业管理区域内发生的交通事故,由公安机关负责处理。

第六十五条 物业专有部分出现危害或者可能危害公共安全、公共利益及他人合法权益的情形时,专有部分所有人应当及时修缮或者采取防范措施。经业主委员会或者物业服务企业通知后,在合理期限内仍未修缮或者采取防范措施的,业主委员会或者物业服务企业应当组织修缮或者采取防范措施,其费用由专有部分所有人承担。

物业共有部分出现危害或者可能危害公共安全、公共利益及他人合法权益的情形时,业主委员会或者物业服务企业应当组织修缮或者采取防范措施。

第六十六条 物业共有部分由于人为原因损害的,相关责任人应当及时修缮,并对造成的损失承担赔偿责任;在合理期限内相关责任人未进行修缮的,业主委员会或者物业服务企业应当组织修缮,其费用由相关责任人承担。

第六十七条 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位,应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任。具体实施办法由市人民政府另行制定。

第六十八条 物业专有部分、共有部分进行维

护、更新和改造时,相关业主负有协助的义务。

第六十九条 业主转让或者出租物业时,应当将管理规约内容、物业服务费用标准等事项告知受让人或者承租人,并自物业转让合同或者租赁合同签订之日起十五日内,将物业转让或者出租情况告知业主委员会和物业服务企业。

第七十条 拥有两户以上业主的物业应当建立物业专项维修资金。

物业专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监管的原则。

物业专项维修资金归集、使用与监管的具体办法由市人民政府另行制定。

第七十一条 物业维修、更新、改造的费用,按照下列规定承担:

(一)专有部分的维修、更新、改造费用,由专有部分业主承担;

(二)部分共有部分的维修、更新、改造费用,由部分共有的业主分担;

(三)全体共有部分的维修、更新、改造费用,由全体业主分担。

因物业服务企业的责任,导致物业共有部分未到维修、更新年限而需要维修、更新的,物业服务企业应当承担与其责任相当的费用。

第七十二条 业主、使用人对物业服务企业在物业管理活动中侵害自己合法权益的行为,可以向物业所在地区县(自治县)房地产行政主管部门投诉,区县(自治县)房地产行政主管部门应当及时受理,并在受理之日起三十日内将处理结果回复投诉人。属于其他部门职责的,告知投诉人向相关部门投诉。

第七章 法律责任

第七十三条 对违反本条例规定的行为,法律、法规有处罚规定的,从其规定。

第七十四条 违反本条例的规定,物业中有住宅项目的建设单位未通过招标投标的方式选聘物业服务企业,或者未经批准擅自采用协议方式选聘物业服务企业的,由物业所在地区县(自治县)房地产行政主管部门责令限期改正,给予警告,可以并处十万元以下的罚款。

第七十五条 违反本条例的规定,建设单位在物业管理区域内不按照规定配置物业服务用房的,由物业

所在地区县(自治县)房地产行政主管部门责令限期改正,没收违法所得,并处十万元以上五十万元以下的罚款。

第七十六条 违反本条例的规定,建设单位有下列行为之一的,由物业所在地区县(自治县)房地产行政主管部门予以处罚:

(一)未移交物业档案的,责令限期改正,逾期仍不改正的,予以通报,处一万元以上十万元以下的罚款;

(二)未将前期物业服务合同报送备案的,责令限期改正,逾期仍不改正的,处五千元以上五万元以下的罚款;

(三)泄露业主信息资料的,给予警告,造成严重后果的,处一万元以上十万元以下的罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第七十七条 违反本条例的规定,物业服务企业有下列行为之一的,由物业所在地区县(自治县)房地产行政主管部门予以处罚:

(一)未将物业服务合同报送备案的,责令限期改正,逾期仍不改正的,处五千元以上五万元以下的罚款;

(二)未制定安全防范应急预案的,责令限期改正,逾期仍不改正的,处一万元以上十万元以下的罚款;

(三)业主大会依法选聘新的物业服务企业后,原物业服务企业不按规定退出物业管理区域的,责令限期退出;逾期不退出的,处五万元以上十五万元以下罚款,并由颁发其资质证书的行政主管部门降低其资质等级或者取消其资质;

(四)退出服务时不履行相关义务的,责令限期改正,并在一年内不得参加物业管理招标投标活动;

(五)泄露业主信息资料的,予以通报,造成严重后果的,处一万元以上十万元以下的罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第七十八条 违反本条例的规定,物业服务企业限制或者侵犯业主权利的,由颁发资质证书的行政主管部门责令限期改正,逾期仍不改正的,降低其资质等级或者取消其资质。

第七十九条 违反本条例的规定,业主委员会未履行相关职责的,由物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)责令限期履行,逾期仍不履行的,予以通报。

第八十条 业主委员会成员违反本条例第三十条规定的,由区县(自治县)相关行政主管部门依法处理,并在物业管理区域内予以通报;构成犯罪的,依法追究

刑事责任。

业主委员会成员履行职务时违反法律、法规或者管理规约的规定,侵害业主合法权益,给业主造成损害的,应当承担相应的赔偿责任。

第八十一条 违反物业服务合同约定,业主逾期不交纳物业服务费用的,业主委员会应当督促其限期交纳;逾期仍不交纳的,物业服务企业可以向人民法院起诉,或者按约定申请仲裁。

第八十二条 违反本条例第五十九条规定,给他人造成损害的,依法承担民事责任;违反行政管理规定的,由有关行政主管部门按照下列规定予以查处;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

(一)违反第一项、第二项规定的,由区县(自治县)规划行政主管部门依法查处;

(二)违反第三项规定的,由区县(自治县)建设行政主管部门依法查处;

(三)违反第四项、第五项、第六项、第七项规定的,由区县(自治县)房地产行政主管部门依法查处;

(四)违反第八项规定的,由区县(自治县)环境保护行政主管部门依法查处;

(五)违反第九项规定的,由区县(自治县)公安、环保行政主管部门依法查处;

(六)违反第十项规定的,由区县(自治县)规划、工商行政主管部门依法查处;

(七)违反第十一项、第十二项、第十三项规定的,由相关行政主管部门依法查处。

第八十三条 房地产行政主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)或者其他有关行政管理部门及其工作人员违反本条例的规定,未履行相关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、上级机关或者监察部门责令改正;情节严重的,对直接责任人给予行政处分;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。

第八章 附 则

第八十四条 本条例下列用语的含义为:

物业,指房屋及配套的设施设备和相关场地。

业主,指房地产权证载明或者其他法定文件确定的物业所有权人。

使用人,指物业的承租人或者其他实际使用物业的人。

前期物业管理，指物业出售后至业主大会成立之前进行的物业管理。

本条例使用的数字含本数。

第八十五条 对未聘请物业服务企业从事物业服务活动的物业项目，其业主大会、业主委员会及物业使

用与维护的相关事项可以参照本条例执行。

第八十六条 本条例自2009年10月1日起施行。2002年9月25日重庆市第一届人民代表大会常务委员会第四十二次会议通过的《重庆市物业管理条例》同时废止。