

石家庄市物业管理条例

(2003年9月5日石家庄市第十一届人民代表大会

常务委员会第四次会议通过

2004年5月28日河北省第十届人民代表大会

常务委员会第九次会议批准

2009年6月18日石家庄市第十二届人民代表大会

常务委员会第十三次会议修订

2009年11月28日河北省第十一届人民代表大会

常务委员会第十二次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为规范物业管理活动,维护业主和物业服务企业的合法权益,保障物业的合理使用,改善人民群众的生活和工作环境,根据《中华人民共和国物权法》和国务院《物业管理条例》及有关法律、法规规定,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或专业性服务企业,由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定,对房屋及配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

第三条 本市各级人民政府应当创造条件,逐步推行住宅类物业和非住宅类物业实行物业管理,提倡和保障业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业。

第四条 市房产行政主管部门负责全市物业管理活动的监督管理工作。

县(市)、区房产行政主管部门对辖区内的物业管理活动进行监督管

理。

高新技术产业开发区管理委员会在市房产行政主管部门委托范围内,负责对辖区内的物业管理活动进行监督管理。

各级人民政府财政、发展改革、规划、建设、价格、城市管理、公安、民政、卫生、人防等部门在各自职责范围内对物业管理活动进行监督管理。

第五条 街道办事处、乡镇人民政府协助所在区域内房产行政主管部门对物业管理活动进行监督管理,负责调解物业管理纠纷,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。

城市社区居民委员会协助街道办事处、乡镇人民政府对业主大会和业主委员会工作进行监督、指导和协调,依法调解社区内物业管理纠纷;可以列席业主大会、业主代表大会和业主委员会会议;可以设置公益性工作岗位,加强物业管理相关工作。

第二章 业主及业主大会

第六条 房屋的所有权人为业主。业主在物业管理活动中,依法享有权利,履行义务。

第七条 一个物业管理区域应当成立一个业主大会。

物业管理区域的划分,应当按照建设用地规划许可证确定的红线图范围,并考虑物业的共用设施设备、建筑规模、社区建设、城市道路规划等因素,由县(市)、区房产行政主管部门确定。

分期开发建设或者两个以上建设单位开发的物业,其配套设施设备是共用的,应当划定为一个物业管理区域;配套设施设备能够分割并独立使用的,可以分别划定物业管理区域。

第八条 物业管理区域内全体业主组成业主大会,只有单一业主的或者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,由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

业主人数较多不便于召开全体业主大会、经多数业主同意的,可以以单元、幢或一定建筑面积、业主人数为选举单位,推选业主代表参加业主

大会。

第九条 已交付使用的物业业主入住率达到百分之五十以上和入住建筑面积达到百分之五十以上的,物业所在地的街道办事处或乡镇人民政府应当指导成立业主大会。业主大会的成立可以首先组成业主大会筹备机构,负责业主大会成立的具体工作。业主大会筹备机构,由业主代表、街道办事处或乡镇人民政府代表七至十一人组成。

筹备机构业主代表所占比例不得低于组成人员的二分之一。业主代表由业主自愿报名,由街道办事处或乡镇人民政府确定。业主代表应当由热心为业主服务、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。

第十条 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及管理规约;
- (二)选举业主委员会或者更换业主委员会成员;
- (三)监督业主委员会工作,听取业主委员会的工作报告,改变或者撤销业主委员会不适当的决定;
- (四)业主委员会不履行职责的,责成其恢复履行职责;
- (五)选聘、解聘物业服务企业;
- (六)筹集和使用住宅专项维修资金;
- (七)决定改建、重建建筑物及其附属设施;
- (八)决定物业管理区域内的其他物业管理事项。

第十一条 首次业主大会应当选举产生业主委员会。业主委员会是业主大会的执行机构。业主委员会由五至十三名委员单数组成。业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中选举产生。

业主委员会应当履行下列职责:

- (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的物业服务企业签订物业服务合同;
- (三)组织业主委员会的换届、改选、增补;
- (四)及时了解业主、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,制止并向有关行政管理部门报告物业服务企业损坏业主权益的行为;

(五) 监督业主管理规约的实施,督促业主交纳物业管理等依照合同应当缴纳的费用;

(六) 接受业主、使用人对物业服务企业的投诉;

(七) 配合街道办事处或乡镇人民政府、居民委员会做好本住宅区的社区管理工作;

(八) 业主大会赋予的其他职责。

第十二条 业主大会应当按照业主大会议事规则的规定定期召开。业主大会会议由业主委员会召集。五分之一以上业主提议召开业主大会的,业主委员会应当在三十日内组织召开业主大会临时会议。业主委员会不组织召开的,十分之一以上的业主可以联名向物业所在地的县(市)区房产行政主管部门申请,要求召开业主大会会议。受理申请的房产行政主管部门应及时督促召开。召开业主大会时,应当于十五日前通知全体业主,业主委员会应当做好业主大会会议纪录。

第十三条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内持业主委员会选举结果和选举情况报告、管理规约及业主大会议事规则到县(市)区房产行政主管部门备案,并将业主委员会选举结果、管理规约及业主大会议事规则在物业管理区域内公示。业主委员会备案和公示事项发生变更的,应当依照前款规定重新备案并公示。

第十四条 业主大会决定对全体业主、使用人、业主委员会具有约束力。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议、决定,不得从事与物业管理无关的活动。

第十五条 业主大会集体行使权利和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。

业主大会决定事项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。

由业主推选的业主代表参加业主大会,应当事先征求和如实反映所代表业主的意愿。

业主可以委托代理人参加业主大会会议,行使表决权。

第十六条 业主大会制定和修改业主大会议事规则,制定和修改管理规约,选举或改选业主委员会,选聘和解聘物业服务企业,有关共有和共同管理权利的其他重大事项,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;决定筹集和使用专项维修资金,改建、重建建筑物及其附属设施,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。

第十七条 业主委员会有下列情形之一的,物业所在地的县(市)、区房产行政主管部门应当予以制止,责令限期改正或者撤销其决定,情节严重的,可暂停其活动并通告全体业主:

(一)业主委员会的行为违反法律、法规和政策规定的;

(二)业主委员会的行为危害社区安定和社会稳定的;

(三)业主委员会侵害业主合法权益的。

第三章 物业服务企业

第十八条 从事物业服务活动的企业应当具有独立的法人资格,从事相应资质等级的物业服务。

从事物业管理的人员,应当取得相应的资格证书,定期参加相应的职业教育培训。

第十九条 物业服务企业应当按照规定定期接受房产行政主管部门的资质核定。拒不接受资质核定的,不得继续从事物业服务。

第二十条 物业服务企业享有以下权利:

(一)按照物业服务合同进行相应管理;

(二)按照物业服务合同收取服务费用;

(三)对装饰装修活动进行监督;

(四)对造成物业共用部位、共用设施设备和场地损害的行为,要求责任人停止损害;

(五)依据法律、法规规定和物业服务合同约定享有的其他权利。

第二十一条 物业服务企业应履行下列义务:

(一)按照物业服务合同要求提供物业服务;

- (二)接受业主、业主委员会的监督,定期向业主大会、业主委员会报告物业服务合同履行情况和物业维修资金使用情况,并进行公示;
- (三)公示物业服务合同约定的收费项目和标准;
- (四)公示利用共用部位、共用设施设备经营收益和支出情况;
- (五)协助有关部门制止违法、违规的行为,维护物业管理区域秩序;
- (六)法律、法规规定和物业服务合同约定的其他义务。

第二十二条 物业服务企业应当协助有关部门做好物业管理区域内的治安、安全、事故防范工作。发现违法犯罪案件或安全事故时,物业服务企业应当在采取应急措施的同时,及时向有关部门报告,协助做好救助工作。

物业服务企业雇请保安人员的,应当遵守国家有关规定。保安人员在维护物业管理区域内的公共秩序时,应当依法履行职责,不得侵害公民的合法权益。

第二十三条 房产行政主管部门应当加强对物业服务企业的监督管理,对其物业服务活动进行考核,促进物业服务企业提高服务水平。

物业服务企业应当向房产行政主管部门定期报送报表、基本企业信息等相关资料。

物业服务企业应当自签订物业服务合同之日起三十日内向物业所在地县(市)、区房产行政主管部门备案。

第四章 前期物业管理

第二十四条 前期物业管理,是指自房屋出售之日起至业主委员会与物业服务企业签订的《物业服务合同》生效时止的物业管理。

在业主、业主大会选聘物业服务企业之前,建设单位可以选聘具备相应资质的物业服务企业实施前期物业管理;选聘物业服务企业的,应当签订前期物业服务合同。

业主或业主委员会与选聘或续聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效时,前期物业服务合同即行终止。

在前期物业管理期间,物业交付使用前发生的物业服务费用由建设

单位承担,物业交付业主后的物业服务费用由业主承担。当事人另有约定的除外。

第二十五条 住宅物业的建设单位,应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业;投标人少于三个或者住宅总建筑面积低于三万平方米的,经物业所在地县级以上房产行政主管部门批准,可以采取协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

第二十六条 新建物业的建设单位在办理房屋预(销)售许可证时,应当向物业所在地市房产行政主管部门提供前期物业服务合同和临时管理规约;属于新建住宅物业的,还应当提供物业管理招议标备案文件。

第二十七条 建设单位在销售物业时应当将前期物业服务合同和临时管理规约约定的主要内容作为物业销售合同的要约部分。

第二十八条 建设单位将未达到交付使用标准的新建住宅交付使用的,或符合交付标准但超过半年不交付的,由市房产、建设、规划等有关部门记入企业诚信档案。给购房人造成损失的,由建设单位承担责任。

新建住宅物业交付时,应当符合新建住宅的配套建筑及设施设备配置和使用标准,未达到配置使用标准的不予办理房屋权属初始登记,物业服务费由建设单位承担。

市、县(市)、矿区房产行政主管部门负责辖区内新建住宅物业的配套建筑及设施设备配置的验收,并在物业管理区域内公示。

新建住宅物业配套建筑及设施设备配置和使用标准由市人民政府制定。

第二十九条 规划、设计新建住宅区时,应当统筹规划、合理布局物业管理设施,按照不低于开发建设住宅总建筑面积千分之三的比例建设物业管理用房,不低于千分之四的比例建设物业经营用房,费用计入建筑成本。

物业管理用房、物业经营用房所有权属于全体业主共同所有,不得买卖、抵押或者改作他用。物业经营用房所得收益属于全体业主所有。物业经营用房的经营和收益管理方式,由业主大会决定。可以用于折抵物业服务费和弥补专项维修资金不足。物业经营用房的收益使用,接受市、

县(市)、区房产行政主管部门的监督指导,并定期向业主公布。

建设单位在申请办理房屋所有权初始登记时,应当将物业管理用房、物业经营用房一并申请登记,并在该物业管理区业主大会或者业主委员会成立后及时向其移交。

第三十条 建设单位与其选聘的物业服务企业应当进行物业管理交接验收,向物业服务企业移交物业管理用房、公建配套设施、设备和相关资料。

在前期物业服务合同终止时,物业服务企业应当将前款所述物业管理用房、设施、设备、资料移交给业主委员会。

物业所在地县(市)、区房产行政主管部门、街道办事处或乡镇人民政府应当对交接验收和移交进行监督,并在相应文书上签字确认,在物业管理区域内公示。

第三十一条 前期物业服务企业不能履行前期物业服务合同撤出的,建设单位应当重新选聘物业服务企业接替服务。重新选聘的物业服务企业的收费标准和服务标准应与物业出售前公示标准一致,并告知全体业主。

第五章 物业服务

第三十二条 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物业服务合同。

物业服务合同应当包括物业服务事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、公用设施设备运行费用、物业管理用房占用费与物业服务费的折抵、合同期限、争议解决方式、违约责任等内容。

物业服务合同签订前,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,充分听取业主意见后,提交业主大会通过。

街道办事处、乡镇人民政府应当指导和帮助业主委员会与物业服务企业签订和履行物业服务合同,维护业主的合法权益。

第三十三条 在同一物业管理区域内,只能委托一个物业服务企业

提供服务,也可以选聘专业性服务企业分别承担物业管理区域内设施设备、清洁卫生、园林绿化、房屋修缮、秩序维护等物业服务。选聘物业服务企业或专业性服务企业时,应当采用公开招投标,采用其他方式的由业主大会决定。

物业管理应当接受房产行政主管部门监督管理。

第三十四条 物业服务企业应当加强物业管理区域的巡察管理,发现违反治安管理,违反规划私搭乱建,违规装饰、装修,损坏公共设施设备及绿地环境等违法、违规行为时,应当及时制止,并向有关行政管理部门报告。

有关行政管理部门在接到物业服务企业的报告后,应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。

第三十五条 物业服务企业可以委托有相应资质的企业完成物业管理区域的专项服务,但不得将物业服务合同约定的主要部分或全部委托或转移给他人。因委托或转移造成的损失由物业服务企业承担。

第三十六条 物业服务实行有偿服务。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。

普通住宅的物业服务费标准,由市价格行政主管部门会同市房产行政主管部门制定,实行政府指导价,并向社会公布。具体收费标准由业主与物业服务企业在政府指导价格范围内协商确定。

普通住宅以外的物业服务费,实行市场调节价,由业主与物业服务企业协商确定。

物业服务收费的标准及收取方式应当在物业服务合同中约定,并向业主公示。

第三十七条 连续三个月以上无人居住、使用、装修空置的物业,空置期间按百分之二十缴纳物业服务费。物业服务合同双方另有约定的除外。

业主空置物业的起止时间,应当事先和事后告知物业服务企业,并办理相关手续。

第三十八条 物业管理区域内,供水、供电、供气、供热、通信、有线电

视等单位应当向最终用户收取有关费用。

物业服务企业接受委托代收有关费用的,不得向业主收取手续费等额外费用。任何单位和个人不得强制物业服务企业代收有关费用和提供无偿服务。

第三十九条 物业服务合同期满三个月前,物业服务企业与业主应当协商是否续约事宜。双方续约的,应当重新签订物业服务合同;一方不续约的,应当在合同期满三个月前告之对方。

业主或物业服务企业提前解除物业服务合同的,应在三个月前与对方协商。协商不成的,按照合同约定的争议解决方式进行解决。双方协商或争议解决期间任何一方不得单方终止履行合同约定的义务。

第四十条 物业服务合同终止时,原物业服务企业应当向业主委员会办理下列交还事项:

- (一)预收的物业服务费、物业维修资金、利用物业共用部分和物业经营用房所得收益等余额;
- (二)物业档案资料;
- (三)物业管理用房;
- (四)属于业主所有的其他财物。

新聘物业服务企业确定后,业主委员会应当将前款所列物业档案资料、物业管理用房等相关事项移交新聘物业服务企业。

第四十一条 因物业服务合同期满、双方不续约或者提前解除合同,业主一方和物业服务企业解聘合同时,应当书面告知街道办事处或乡镇人民政府和物业所在地的县(市)、区房产行政主管部门。县(市)、区房产行政主管部门在接到告知后五日内在物业管理区域内公告,并及时协调解决有关事项。

第四十二条 物业服务企业依约履行义务的,业主应当按时交纳物业服务费,不得以放弃共有权利为由拒绝交纳。物业产权转移时,业主应当结清物业服务费。

禁止物业服务企业以物业服务合同约定以外的任何理由给业主停水、停电、停暖,向业主收取物业服务合同约定以外的任何费用。业主有

权拒绝和举报物业服务企业收取物业服务合同约定以外费用的行为。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业管理费用的,从其约定,业主负连带交纳责任。

物业使用人,是指物业承租人和其他实际使用物业的非所有权人。

第四十三条 物业使用人在物业管理活动中的权利义务由业主和使用人约定,但不得违反法律法规和管理规约、业主大会决定,不得损害公共利益和他人利益。

第四十四条 各级人民政府应建立物业管理纠纷调解机制,妥善解决物业管理及物业服务纠纷,维护双方当事人合法权益。

市、县(市)区房产行政主管部门应当及时处理业主、业主委员会、物业使用人和物业管理服务企业在物业管理活动中的投诉,并将处理结果回复投诉人。

第六章 物业的使用和维护

第四十五条 业主、物业使用人应当按照有利于物业使用、安全以及公平合理的原则,正确处理供水、排水、通行、通风、采光、环境卫生、环境保护等方面的相邻关系。

第四十六条 公有住房出售后,其共用部位、共用设施设备的维修和管理由原售房单位或其委托的单位负责,成立业主大会的,由业主大会负责售后公房的维修和管理。

第四十七条 售出的物业在国家规定的保修期限内,由建设单位向业主负责维修。保修期满后,自用部位设施设备由业主负责维修、养护;共用部位、共用设施设备的维修养护,选聘物业服务企业的,由选聘的物业服务企业负责维修、养护;没有选聘物业服务企业的,由共有的全体业主负责维修、养护。

物业服务企业应当按照共用部位和设施设备的维护周期和相关标准,编制维修、养护计划,定期进行维修、养护,记入档案,并向业主公示。

第四十八条 新建住宅物业实行质量保修金制度。建设单位在办理新建住宅交付使用时,按照物业建筑安装总造价百分之三的比例,一次性

向物业所在地县(市)、区房产行政主管部门交存物业质量保修金。

建设单位不履行保修义务的,业主或者业主委员会或者其委托的物业服务企业可以提出申请,经房产行政主管部门核实后,维修费用在物业质量保修金中列支。

物业工程质量保修期限届满后,房产行政主管部门应当将物业质量保修金本息余额及时退还建设单位。

市人民政府应当制定质量保修金具体管理办法。

第四十九条 物业使用中禁止下列行为:

- (一)损坏房屋承重结构、主体结构、破坏建筑物外貌;
- (二)擅自改变物业共用部分结构、布局及既定用途;
- (三)擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地;
- (四)损坏物业共用部位、共用设施设备及场地、擅自移动占用共用设施、设备;
- (五)利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动;
- (六)管理规约和物业服务合同禁止的其他行为。

第五十条 业主或物业使用人对自用部分进行装饰、装修,应当告知物业服务企业。

物业服务企业应当将装饰、装修工程的禁止行为和注意事项告知业主或物业使用人及其委托的装饰、装修企业。

未在物业服务合同中约定的,物业服务企业不得收取装饰、装修押金等名义的保证金。

第五十一条 单位和个人因物业维护、公共利益或其他原因需要临时占用共用部位、共用设施设备的,应当事先征得业主、物业服务企业同意。挖掘道路、场地或其他改变共用部位原貌的,应当在约定的期限内恢复原状;造成损失的,应当承担赔偿责任。

第五十二条 依法不属于业主所有权的车库和依法不属于业主使用权的车位应当优先满足业主、物业使用人停车需要。业主、物业使用人要求承租车库、车位的,建设单位不得以只售不租为由拒绝。车库、车位租赁费的标准按照物价部门发布的指导价格确定。在满足业主、物业使用

人需要后,建设单位将车库、车位出租给物业管理区域外的单位和个人,其每次租赁合同期限最长不得超过六个月。

第五十三条 业主依法享有物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权,任何单位和个人不得擅自处分。

利用物业共用部位、共用设施设备进行经营性活动,应当由相关业主或者业主大会决定经营人、经营方式和收益分配等事项,获取的收益归该部分业主所有。用于经营的共用部位、共用设施设备需要维修、养护的,其经营收益应当首先用于该部分的维修、养护。

第五十四条 物业管理区域内,依法属于业主使用权或所有权的车库、车位停车服务费,由业主与物业服务企业在合同中约定。

依法不属于业主使用权或所有权的规划用于停放车辆的车库、车位停车费,按照政府价格主管部门的有关规定执行。

业主对机动车辆有保管要求的,由业主和车位、车库经营权人签订机动车辆保管合同。

第五十五条 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,确保消防通道和道路畅通。

经业主大会同意收取场地占用费的,场地占用费归全体业主所有。物业服务企业按照业主大会同意的收费标准执行,并定期向业主公示收支情况。

物业服务企业履行看管责任的,可以获取适当的看管服务费。看管服务费标准由业主和物业服务企业双方商定,并在物业服务合同中约定。

第五十六条 物业存在安全隐患,危及公共利益及他人合法权益时,责任人应当及时维修养护,有关业主应当给予配合。责任人不履行维修养护义务的,经业主大会或业主委员会同意,可以由物业服务企业维修养护,费用由责任人承担。

第五十七条 已经完成分户改造的住宅小区内供水、供电、供气、供热、通信、有线电视宽带数据传输等专业经营单位,应当承担物业管理区域内分户记量装置或入户端口以外相关设备设施维修、养护的责任。

已经完成分户改造住宅物业的供水、供电、供暖、供气等专业设施设

备应无偿移交专业经营单位。

第五十八条 未完成分户改造的原有住宅物业的设施设备,按下列规定实施维修、养护:

(一)供水设施,楼地下水表井(含地下水表井)以外的部分由供水部门负责,以内的部分由物业服务企业负责;

(二)供电设施,以资产、楼头配电箱或保险器为界,以外的部分由供电部门负责,以内的部分由物业服务企业负责;

(三)道路、路灯、排水设施由物业服务企业负责;

(四)供热、供气、通信、有线电视设施,由相关单位和产权单位负责;

(五)垃圾转运站由城市管理部门负责。

由物业服务企业负责的维修养护项目,其费用由受益业主分摊。国家法律法规另有规定的从其规定。

各级人民政府应积极组织协调前款规定的专业经营单位进行分户改造,改造后将分户计量装置和入户端口以外的产权无偿移交给专业经营单位,由专业经营单位负责相关设施设备的维修、养护、更新等责任及相关费用。

第五十九条 新建住宅小区内的专业经营设施设备由专业经营单位负责设计、建设、维护和管理。建设单位应当协调配合专业经营设施设备的施工并承担相关的配套建设。

新建住宅小区内供水、供电、供气、供热、分户计量装置或入户端口以外设施设备的建设资金可以并入城市基础设施配套费,交由专业经营单位专项用于住宅小区内专业经营设施设备的投资建设。

专业经营单位对专业经营设施设备进行维修、养护、更新时,业主应当予以配合。

第七章 物业维修资金

第六十条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业及与住宅物业结构毗连、具有共用部位、共用设施设备的非住宅物业的业主,应按国家规定交纳专项维修资金。专项维修资金以及所有增值部分属业主所有,任何

单位和个人不得占有、挪用。

第六十一条 业主应当按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金,每平方米建筑面积首期交存标准市区内由房产行政部门、县(市)、矿区由物业所在地县级房产行政主管部门在国家规定的幅度内确定,并向社会公布。

第六十二条 住宅专项维修资金市区内由市房产行政部门、县(市)、矿区由物业所在地县级房产行政主管部门代管。

房产行政主管部门应当加强住宅专项维修资金的管理。

专项维修资金及其增值资金的具体管理办法,由市人民政府依法制定。

第六十三条 住宅专项维修资金应当用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造。

在住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造时,其费用从相关业主交存的住宅专项维修资金中列支。

下列费用不得从住宅专项维修资金中列支:

(一)应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用;

(二)应当由专业经营单位承担的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用;

(三)应当由当事人承担的因人为损坏住宅共用部位、共用设施设备所需的修复费用;

(四)根据物业服务合同约定,应当由物业服务企业承担的住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

专项维修资金不敷使用的,由全体业主按其占有物业的建筑面积续筹。

第六十四条 住宅专项维修资金以物业管理区域为单位建账、按户核算,银行专户存储、专款专用。

第六十五条 专项维修资金的使用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。

第六十六条 物业服务企业及其他专项维修资金使用单位应及时将专项维修资金的收支、使用情况进行公示,接受业主的监督。

第六十七条 房屋所有权转让时,该房屋分户账中结余的住宅专项维修资金随房屋所有权同时过户。

房屋因拆迁等原因灭失的,房屋分户账中结余的住宅专项维修资金应返还业主。

第六十八条 发生危及居住安全等紧急情况,需要立即对共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的,相关业主或者物业服务企业可以提请房产行政主管部门或其他相关安全机构认定,并持认定材料直接向物业所在地县(市)、区房产行政主管部门申请列支住宅专项维修资金,但应在紧急情况解除后,向相关业主公示,接受监督。

第八章 法律责任

第六十九条 违反本条例的规定,住宅物业的建设单位未通过招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,由房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。

第七十条 违反本条例的规定,建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的,由房产行政主管部门处五万元以上二十万元以下的罚款;给业主造成损失的,依法承担赔偿责任。

第七十一条 违反本条例的规定,不移交有关资料和本条例第四十条第(一)、(四)项事项的,由房产行政主管部门责令限期改正;逾期仍不移交的,对有关建设单位或物业服务企业予以通报,并处一万元以上十万元以下的罚款。

第七十二条 违反本条例的规定,未取得资质证书从事物业管理的,由市、县(市)区房产行政主管部门没收违法所得,并处五万元以上二十万元以下的罚款。

违反本条例规定,拒不接受资质核定或者以欺骗方式取得资质的,依

照本条第一款规定处罚,并吊销资质证书。

第七十三条 违反本条例第二十三条第三款规定的,由房产行政主管部门责令限期改正,逾期不改正的,可以处以一千元以上五千元以下的罚款。

第七十四条 违反本条例的规定,物业服务企业将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人的,由房产行政主管部门责令限期改正,处委托合同价款百分之三十以上百分之五十以下的罚款;情节严重的,由颁发资质证书的部门吊销资质证书。委托所得收益,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议使用;给业主造成损失的,依法承担赔偿责任。

第七十五条 违反本条例的规定,挪用专项维修资金的,由房产行政主管部门追回挪用的专项维修资金,给予警告,没收违法所得,可以并处挪用数额二倍以下的罚款,物业服务企业挪用专项维修资金,情节严重的,由颁发资质证书的部门吊销资质证书;构成犯罪的,依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

第七十六条 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管理用房和物业经营用房的,由房产行政主管部门责令限期改正,逾期不改正的,给予警告,没收违法所得,并处十万元以上三十万元以下的罚款。

第七十七条 违反本条例的规定,未经业主大会同意,物业服务企业擅自改变物业管理用房用途的,由房产行政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的罚款;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。

第七十八条 违反本条例的规定,有下列行为之一的,由房产行政主管部门责令限期改正,给予警告,并按照本条第二款的规定处以罚款;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:

- (一)擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施

用途的；

(二)擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地的，擅自移动共用设施设备的；

(三)擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的；

(四)损坏房屋承重结构、主体结构、破坏建筑物外貌的。

个人有前款规定行为之一的，处一千元以上一万元以下的罚款；单位有前款规定行为之一的，处五万元以上二十万元以下的罚款。

第七十九条 物业服务企业不履行本条例第二十一条规定义务的，由房产行政主管部门予以警告，责令限期改正。逾期不改正的，由颁发资质证书的部门降低其资质等级或吊销其资质证书。

第八十条 物业服务企业擅自撤离服务区域、停止物业服务活动的，由房产行政主管部门处以三万元以上五万元以下罚款；情节严重的，由颁发资质证书的部门降低资质等级或吊销其资质证书。

第八十一条 违反物业服务合同约定，业主逾期不缴纳物业服务费用的，业主委员会应当督促其限期缴纳；逾期仍不缴纳的，物业服务企业可以向人民法院起诉。

第八十二条 违反本条例的规定，市、县(市)区房产行政主管部门或者其他有关行政管理部门的工作人员利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第九章 附 则

第八十三条 本条例自二〇一〇年三月一日起施行。