

安徽省人民代表大会常务委员会关于批准 《淮南市住宅小区物业管理条例》的决议

(2022年3月25日安徽省第十三届人民代表大会
常务委员会第三十三次会议通过)

安徽省第十三届人民代表大会常务委员会第三十三次会议审查了《淮南市住宅小区物业管理条例》，决定予以批准，由淮南市人民代表大会常务委员会公布施行。

淮南市住宅小区物业管理条例

(2021年12月28日淮南市第十六届人民代表大会常务委员会第三十四次会议通过 2022年3月25日安徽省第十三届人民代表大会常务委员会第三十三次会议批准)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 业主组织
- 第三章 前期物业管理
- 第四章 物业服务
- 第五章 物业使用维护
- 第六章 法律责任
- 第七章 附 则

第一章 总则

第一条 为了规范住宅小区物业管理活动，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，营造安全、文明的人居环境，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和有关法律、行政法规，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的住宅小区物业管理活动及其监管。

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建筑物、构筑物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 住宅小区物业管理纳入社区建设和治理体系，坚持党建引领、政府监管、业主自治、多方参与、协商共建、科技支撑的工作格局。建立健全街道乡镇各级党组织领导下居(村)民委员会、业主委员会、业主、物业服务企业等共同参与的治理架构。

第四条 市和县、区人民政府应当加强对住宅小区物业管理工作的领导，建立住宅小区物业管理联席会议制度，协调解决物业管理中的重大问题。

淮南经济技术开发区、淮南高新技术产业开发区和毛集社会发展综合实验区的管理委员会按照职责做好本辖区内住宅小区物业管理工作。

第五条 市住房和城乡建设管理部门负责本市住宅小区物业管理活动的监管工作，履行下列职责：

- （一）拟定、制定和宣传物业管理相关政策措施；
- （二）制定管理规约、业主大会议事规则等示范文本和技术规范；
- （三）指导、监督县区依法开展物业管理相关工作；
- （四）指导、监督和管理物业管理招投标活动；
- （五）监督、管理建筑物及其附属设施的维修资金（以下简称专项维修资金）；
- （六）建立健全物业管理诚信档案制度；
- （七）建立统一的物业管理信息系统；
- （八）指导和监督本市物业管理协会开展行业自律和服务工作；
- （九）监管工程质量保证金；
- （十）监督建设单位履行建筑工程质量保修责任；
- （十一）受理房屋质量和供水、供气、供热问题的投诉；
- （十二）法律、法规规定的其他职责。

第六条 县住房和城乡建设管理部门负责本行政区域内住宅小区物业管理活动的监管工作，履行下列职责：

- （一）指导、监督街道办事处、乡镇人民政府开展物业管理工作；
- （二）负责临时管理规约、物业服务合同、承接查验、业主委员会有关材料备案工作；
- （三）指导、监督和管理物业管理招投标活动；
- （四）监督、管理专项维修资金；
- （五）采集、核查物业服务企业信用信息，建立物业管理诚信档案，并接受查询；
- （六）组织业主委员会成员、物业服务从业人员、居（村）民委员会成员等开展物业管理知识培训；
- （七）组织推动老旧小区实施市场化物业管理；
- （八）监管工程质量保证金；

- (九) 监督建设单位履行建筑工程质量保修责任；
- (十) 受理房屋质量和供水、供气、供热问题的投诉；
- (十一) 法律、法规规定的其他职责。

市辖区住房和城乡建设管理部门应当履行前款第一项至第三项、第五项至第十一项规定的职责。

第七条 市和县、区相关行政管理部门或者机构，应当按照下列规定，做好相关行政执法和监管工作：

(一) 公安机关负责依法查处住宅小区内高空抛物等影响公共安全、公共秩序的违法行为，对燃放烟花爆竹、监控安防、车辆停放、养犬等开展监督检查，依法参与交通安全纠纷处理，做好流动人口监管工作；

(二) 消防救援机构负责住宅小区内影响消防设施、消防通道安全行为的监管工作；

(三) 生态环境部门负责住宅小区以及周边环境保护工作的监管，依法查处违反环保法律、法规的行为；

(四) 自然资源和规划管理部门负责物业服务用房规划的核实以及违法建设的认定；

(五) 城市管理行政执法部门负责查处装修过程中擅自变动房屋承重结构、占道经营、乱设摊点、乱贴广告、违法搭建建筑物、构筑物等违法行为以及生活垃圾分类、住宅小区园林绿化验收、绿地占用、树木砍伐移植行为的监管工作；

(六) 人民防空部门负责人人防工程设施的建设与使用的监督检查；

(七) 市场监管部门负责电梯等特种设备安全的监督检查和物业服务违规收费的查处；

(八) 发展改革部门负责监管电力设施、电能保护、物业服务收费标准的制定、调整和监督等工作。

司法、经信、财政、民政等部门按照各自职责，做好相关监管保障工作。

第八条 街道办事处、乡镇人民政府履行住宅小区物业监管的下列职责：

(一) 指导和协助业主大会的成立、业主委员会的选举和换届；

(二) 指导和监督业主大会、业主委员会依法履行职责；

(三) 协调和监督物业管理活动，协调物业管理与社区建设的关系，调处物业管理纠纷；

(四) 协调和监督老旧小区物业管理；

(五) 法律、法规规定的其他职责。

居（村）民委员会协助、配合街道办事处、乡镇人民政府，做好住宅小区物业监管工作。

第二章 业主组织

第九条 首次业主大会筹备组由业主代表、建设单位、街道办事处或者乡镇人民政府、县区住房和城乡建设管理部门、公安派出所、居（村）民委员会代表组成。筹备组组长由街道办事处或者乡镇人民政府代表担任。物业服务企业应当协助筹备组开展筹备工作。

筹备组中的业主代表由街道办事处、乡镇人民政府或者居民委员会组织业主推荐，所占比例不得低于筹备组总人数的二分之一。建设单位未派员参加筹备组的，不影响筹备组的成立。

第十条 首次业主大会会议的筹备经费由建设单位按照物业总建筑面积每平方米零点三元且总额不少于二万元，最高不超过十万元的标准承担。建设单位应当在住宅小区综合查验前，将筹备经费存入街道办事处、乡镇人民政府指定银行账户。

筹备经费应当专户存储，专款专用。首次业主大会会议召开后，业主大会筹备组应当将筹备经费的使用情况在物业管理区域内显著位置向全体业主公布，接受全体业主的监督。

第十一条 老旧小区成立首次业主大会所需资料，由街道办事处、乡镇人民政府负责调取，住房和城乡建设、自然资源和规划、人防等单位和消防救援机构，应当对首次业主大会筹备组就筹备成立业主大会所需要的信息资料查询调取依法予以配合。

街道办事处、乡镇人民政府应当为老旧小区召开首次业主大会提供必要的条件。

第十二条 业主大会决定以下事项：

- （一）制定、修改业主大会议事规则；
- （二）制定、修改管理规约；
- （三）选举业主委员会或者更换业主委员会委员；
- （四）听取和审查业主委员会的工作报告；
- （五）改变和撤销业主委员会不适当的决定；
- （六）决定业主大会、业主委员会工作经费的相关事项；

- (七) 确定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；
- (八) 选聘、续聘和解聘物业服务企业；
- (九) 使用专项维修资金；
- (十) 筹集专项维修资金；
- (十一) 改建、重建建筑物及其附属设施；
- (十二) 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；
- (十三) 法律法规或者管理规约确定应由业主共同决定的事项。

前款业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第十项至第十二项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

首次业主大会会议应当制定管理规约和业主大会议事规则，选举产生业主委员会，批准业主委员会工作规则等。

第十三条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

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。有下列情形之一的，业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议：

- (一) 经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业主提议的；
- (二) 发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；
- (三) 业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情形。

业主委员会未按照业主大会议事规则的规定组织召开业主大会定期会议，或者发生应当召开业主大会临时会议的情况，业主委员会不履行组织召开会议职责的，街道办事处、乡镇人民政府应当责令业主委员会限期召开；逾期仍不召开的，由街道办事处、乡镇人民政府监督组织召开。

业主大会会议未能形成相关决议决定或者业主就会议议题内容存在重大意见分歧的，业主委员会应当及时向街道办事处、乡镇人民政府报告。街道办事处、乡镇人民政府应当在收到报告之日起三十日内进行调查研究、指导修改完善相关议题后，督促组织召开业主大会会议重新表决。

第十四条 业主委员会是业主大会的执行机构，接受业主大会和业主的监督，履行

下列职责：

- （一）执行业主大会的决定和决议；
- （二）召集业主大会会议，报告业主委员会工作和物业管理实施情况，报告业主大会、业主委员会工作经费和公共收益的分配与使用情况，制作、保存业主大会会议记录；
- （三）拟定物业服务企业选聘、续聘、解聘方案并提请业主大会决定，根据业主大会的决定代表业主与物业服务企业订立、解除物业服务合同；
- （四）拟定公共收益的使用、管理方案，提请业主大会决定；
- （五）及时了解业主、物业使用人、物业服务企业的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；
- （六）监督管理规约的实施；
- （七）督促业主交纳物业服务费及其他相关费用；
- （八）组织和监督专项维修资金的筹集和使用；
- （九）调解物业使用、维护和管理等方面的纠纷；
- （十）法律、法规规定和业主大会赋予的其他职责。

第十五条 业主委员会及其委员不得有下列行为：

- （一）阻挠业主大会行使职权，拒绝执行业主大会决定；
- （二）违反规定使用业主大会或者业主委员会印章；
- （三）煽动业主拒缴物业服务费，散布不利于物业管理的虚假信息，打击、报复、诽谤、陷害有关投诉人、举报人；
- （四）弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供有关文件、资料；
- （五）未经业主大会决定，擅自与物业服务企业签订或者解除物业服务合同；
- （六）骗取、挪用、侵占专项维修资金或者公共收益；
- （七）索取或者违法收受建设单位、物业服务企业、维修保养等单位或者有利害关系的业主提供的财物或者其他利益；
- （八）向物业服务企业销售商品、承揽业务，牟取不当利益；
- （九）损坏共用设施设备，违法搭建，破坏房屋外观和承重结构，擅自改变物业使用性质，拒缴物业服务费和专项维修资金，以及违法出租房屋；
- （十）其他侵害业主合法权益的行为。

第十六条 业主委员会成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。鼓励中国共产党党员、具备专业知识的业主参选业主委员会成员。管理规约、业主大会议事规则可以规定，有下列情形之一的，不得担任业主委员会成员：

（一）因故意犯罪被处刑罚正在执行、执行完毕未满五年，或者涉嫌犯罪被限制人身自由的；

（二）因物业管理相关违法行为受到行政处罚未满一年的；

（三）违反约定拒缴物业服务费，经人民法院、仲裁机构生效法律文书确认，拒不执行的；

（四）违反社会公德、职业道德、家庭美德，造成不良影响的；

（五）本人、配偶及其直系亲属在为本物业管理区域提供物业服务的企业任职或者有其他利害关系的；

（六）业主大会决定的其他情形。

第十七条 业主委员会应当及时在物业管理区域内显著位置向全体业主公开下列信息，公开时间不得少于十五日：

（一）业主委员会成员和专职工作人员的姓名、职务、联系方式等信息；

（二）管理规约、业主大会议事规则；

（三）业主大会、业主委员会的决定；

（四）物业服务合同；

（五）专项维修资金的筹集、使用情况；

（六）每半年度物业共有部分的收益和使用、分配情况；

（七）占用业主共有的道路或者其他场地用于停放机动车车位的处分情况；

（八）业主大会和业主委员会工作经费的收支情况；

（九）每半年度使用业主大会、业主委员会印章情况；

（十）依照法律、法规规定以及按照管理规约、业主大会议事规则的约定，应当向业主公开的其他信息。

前款规定的信息有变更的，业主委员会应当依照前款规定将变更后的信息向全体业主公开。

第十八条 业主委员会任期由业主大会会议议事规则确定，每届任期一般不超过五年，委员可以连选连任。

业主委员会任期届满三个月前，应当召开业主大会进行业主委员会的换届选举；逾期未换届的，街道办事处、乡镇人民政府应当责令其限期组织换届选举；逾期仍未组织

的，可以由居（村）民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，组织换届选举工作。

换届选举小组参照首次业主大会会议筹备组的人员构成组建。

第十九条 业主委员会作出的决定违反有关物业管理法律法规的，街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正或者予以撤销，并在物业管理区域内显著位置通告全体业主，县区住房和城乡建设管理部门应当做好监督指导工作。

业主委员会不依法履行职责，严重损害业主权益的，街道办事处、乡镇人民政府应当责令其限期履行职责，逾期仍不履职的，可以指导业主大会召开临时会议，重新选举业主委员会。

推进建立业主委员会主任离任审计制度。

第二十条 同一物业管理区域分期开发的，可以在分期开发期间成立业主大会，选举产生业主委员会。

第二十一条 市住房和城乡建设管理部门应当建立统一的物业管理电子投票系统，无偿提供业主使用。鼓励业主采用物业管理电子投票系统共同决定物业管理重大事项。

第三章 前期物业管理

第二十二条 前期物业服务合同期限由建设单位和物业服务企业约定。期限届满前，业主委员会或者业主与新物业服务企业订立的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。前期物业服务期满后，已成立业主大会的，由业主大会选聘物业服务企业；未成立业主大会的，由街道办事处或者乡镇人民政府依法组织业主自行或者聘请物业服务企业实施物业管理。

第二十三条 新建住宅小区物业交付使用前，物业服务企业和建设单位应当按照国家有关规定和前期物业服务合同约定，共同对物业共用部位、共用设施设备进行承接查验。在物业承接查验过程中和办理承接手续时，物业服务企业和建设单位可以邀请业主代表、县区住房和城乡建设管理部门、街道办事处、乡镇人民政府参加，并接受其监督。县区住房和城乡建设管理部门、街道办事处、乡镇人民政府接到邀请后，应当派员参加。物业服务企业应当依法办理承接查验备案手续，并将承接查验情况在交房时书面告知业主。

物业服务企业不得承接未经查验或者查验不合格的物业。承接查验费用由建设单位

承担，但另有约定的除外。

第二十四条 业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权，建设单位和物业服务企业不得擅自处分。

第二十五条 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。

建设单位提取的工程质量保证金，应当专户存储，专项用于物业保修期内的维修，并接受业主、业主委员会和物业服务企业的监督。保修期限届满后，建设单位申请返还保证金的，住房和城乡建设管理部门应当征求业主委员会、物业服务企业和居（村）民委员会意见。

第四章 物业服务

第二十六条 物业服务企业应当具备独立法人资格，拥有相应的专业技术人员，具备为业主提供物业管理专业服务的能力。物业服务企业应当严格按照国家有关物业服务规范和标准提供服务，并积极拓展增值服务，接受业主监督。

第二十七条 物业服务企业应当按照物业服务合同的约定向物业管理区域派驻负责人员和必要的工作人员，履行下列义务：

- （一）按照物业服务合同约定，提供清洁卫生、绿化补植养护、秩序维护等基本服务；
- （二）依法维护、管理物业管理区域内的消防、电梯等共用设施设备；
- （三）建立日常管理档案及共有部分的资料档案；
- （四）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，采取合理措施保护业主、物业使用人的人身、财产安全；
- （五）按照规定每年公布物业服务费收支情况；
- （六）接受业主和业主委员会的监督，定期听取业主的意见和建议，改进和完善服务；
- （七）协助有关部门提供社区服务，开展社区文化活动；
- （八）法律、法规规定和物业服务合同约定的其他义务。

物业服务企业不得强制业主、物业使用人通过提供人脸、指纹等生物信息方式进入物业管理区域或者使用共有部分，不得泄露在物业服务中获取的业主、物业使用人个人

信息，不得强制业主、物业使用人购买其提供或者指定的商品或者服务，不得侵害业主、物业使用人的人身、财产权利。

物业服务企业应当通过本市物业管理信息系统或者其他约定方式，听取业主、物业使用人的意见和建议，并建立投诉受理制度，公开投诉电话等投诉方式，及时接受业主、物业使用人投诉。物业服务企业应当自收到投诉之日起十日内作出答复。投诉人对答复有异议的，可以向街道办事处、乡镇人民政府或者住房和城乡建设管理部门等有关部门投诉。

第二十八条 物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置长期公开、及时更新下列信息：

- （一）物业服务项目负责人员、工作人员的姓名、职务、联系方式等；
- （二）物业服务内容和标准、收费标准和方式等；
- （三）电梯维护保养单位的名称、联系电话和应急处置措施等；
- （四）法律、法规、规章规定以及物业服务合同约定应当向业主公开的其他信息。

第二十九条 物业服务合同终止时，原物业服务企业应当将物业服务用房和物业共用部位、共用设施设备以及相关资料移交业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，交接各方应当对物业管理区域内共用设施设备的使用维护现状进行确认，因原物业服务企业管理、使用不当造成无法正常使用的，应当由其组织修复或者承担相应责任。

第三十条 住宅小区物业服务收费应当按照有关规定分别实行政府指导价和市场调节价。

实行政府指导价的，市发展改革部门应当依照法定程序每三年对物业服务收费标准进行评估，并向社会公布。

实行市场调节价的，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，由业主和物业服务企业在物业服务合同中约定；物业服务企业不得擅自调整约定的物业收费标准。

第三十一条 业主应当按照约定向物业服务企业支付物业服务费。物业服务企业已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业服务费。

业主违反约定逾期不支付物业服务费的，物业服务企业可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务企业可以提起诉讼或者申请仲裁。

物业服务企业不得采取停用门禁卡、电梯卡或者停电、停水、停气等限制方式催收

物业服务费。

第五章 物业使用维护

第三十二条 利用物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备从事经营活动的公共收益在扣除合理成本之后，归全体业主所有。物业服务企业应当单独建账保管，业主大会或者由业主大会授权的业主委员会决定使用。

公共收益可以根据业主大会决定，直接用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造或者补充专项维修资金，以及弥补物业公共服务费用不足等服务于业主共同利益的其他需要。

第三十三条 物业管理区域内规划用于停放机动车的车位（库），应当首先满足业主的需要。

车位（库）数量等于或者低于物业管理区域内的房屋套数时，原则上每户业主只能购买或者租用一个车位（库）。

住宅小区内有空闲车位（库），业主、物业使用人要求承租的，建设单位不得拒绝出租。

物业管理区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位的，应当向全体业主开放，建设单位不得将停车位出售、附赠。移交物业服务企业后，其维护管理所需费用从收取的租金中支出。

第三十四条 住宅小区内业主共有的道路或者其他场地停车收费标准和停放规则由业主大会决定。

违反管理规约，占用业主共有的道路或者其他场地停放机动车，经劝阻后拒不改正的，物业服务企业可以依照管理规约采取约束性措施或者请求公安机关依法处理，由此产生的费用由机动车所有人或者管理人承担。

第三十五条 物业管理区域内禁止下列行为：

- （一）损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；
- （二）违反法律、法规和管理规约，或者未经有利害关系的业主同意，改变建筑物及其附属设施的用途；
- （三）擅自改变房屋外观；
- （四）违法搭建建筑物、构筑物；

- (五) 损坏或者擅自占用、改建物业共用部位;
- (六) 损坏或者擅自占用、移装共用设施设备;
- (七) 侵占绿地、损坏公共绿化及其附属设施;
- (八) 违反规定摆摊设点、占道经营、停放车辆;
- (九) 违反规定倾倒垃圾、污水和杂物, 焚烧垃圾, 高空抛物;
- (十) 发出超过规定标准的噪声;
- (十一) 在建筑物、构筑物上涂写、刻画或者违反规定悬挂、张贴宣传品;
- (十二) 擅自架设电线、电缆;
- (十三) 违法饲养动物, 影响物业管理区域的卫生和业主的正常生活;
- (十四) 生产、储存、经营易燃、易爆、放射性等危险物品, 存放、铺设超负荷物品;
- (十五) 占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道, 在消防车通道、消防车登高操作场地、登高操作面上设置障碍物, 损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材;
- (十六) 违反国家消防安全管理规定为电动摩托车、电动自行车充电;
- (十七) 法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

第三十六条 业主进行物业装饰装修, 应当遵守法律、法规, 遵守管理规约和物业服务合同的约定。

业主应当在装饰装修工程开工前到物业服务企业办理登记。业主拒不办理登记等手续的, 物业服务企业可以按照管理规约, 禁止装饰装修施工人员进入物业管理区域。

物业服务企业应当加强对业主住宅装饰装修活动的巡查, 及时制止违规装修行为; 制止无效的, 应当及时向有关行政管理部门报告, 相关部门接到报告后应当及时登记、处理。

第三十七条 业主、物业使用人对其所有或者使用的窗户、阳台、搁置物、悬挂物等可能影响公共安全的物品和设施承担安全管理责任。物业服务企业发现业主、物业使用人使用的窗户、阳台、搁置物、悬挂物等存在安全隐患的, 应当通知业主或者物业使用人及时处理。

物业服务企业应当加强对物业外墙、楼梯等共用部位的日常巡查, 及时维修整改, 消除安全隐患, 并及时按照相关程序报修。

第三十八条 业主转让物业时, 其名下的专项维修资金余额随物业一并转让。

单次维修、更新、改造涉及的相关业主应当分摊的费用账户余额不足的，相关业主应当补足。

市、县住房和城乡建设管理部门应当会同同级财政部门建立健全专项维修资金的使用、管理和监督制度。

第三十九条 市和县、区住房和城乡建设管理部门建立物业服务第三方评估监理机制。住房和城乡建设管理部门、业主、建设单位、物业服务企业可以委托第三方评估机构对物业项目交接和承接查验、物业服务标准、物业服务质量、物业服务费用测算、参与社区治理情况等事项进行评估。

第三方评估机构对物业服务企业履约情况的评估结果,可以作为业主大会续聘物业服务企业以及物业服务费标准调整的参考。

第四十条 在物业管理区域内发现违反法律、法规、规章以及管理规约行为的，业主、物业使用人有权劝阻、制止、投诉、举报。

物业服务企业对违反法律、法规以及管理规约行为应当及时劝阻、制止，并将情况存档备查。劝阻、制止无效的，应当及时报告相关行政管理部门，相关行政管理部门应当及时调查、处理。

第四十一条 县区住房和城乡建设管理部门负责制作包含辖区相关行政管理部门、专业经营单位以及街道办事处、乡镇人民政府物业管理机构联系方式在内的公示牌（栏）并在住宅小区显著位置公示，相关部门和单位应当配合提供更新信息。

第六章 法律责任

第四十二条 违反本条例第三十一条第三款规定，物业服务企业采取停用门禁卡、电梯卡或者停电、停水、停气等限制方式催收物业服务费的，由街道办事处、乡镇人民政府或者县区住房和城乡建设管理部门责令限期改正。

第四十三条 违反本条例第三十五条第十六项规定，业主、物业使用人违反国家消防安全管理规定为电动摩托车、电动自行车充电的，由消防救援机构责令改正；拒不改正的，处以五百元以上一千元以下罚款。

第四十四条 违反本条例规定，市和县、区住房和城乡建设管理部门、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有滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守等行为的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分。

第四十五条 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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第四十六条 业主依法决定对物业管理区域实施自行管理的，按照国家、省有关规定执行；国家、省未有规定的，参照本条例有关规定执行。但电梯、消防等有特定要求的设施设备，应当委托专业机构进行维修和养护。

第四十七条 市人民政府应当根据本条例制定具体实施办法。

第四十八条 本条例自 2022 年 5 月 1 日起施行。