山丹县物业管理实施办法

第一章  总 则

第一条  为规范物业管理活动，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《甘肃省物业管理办法》等有关法律、法规和规章。结合我县实际，制定本办法。

第二条  本办法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。

本办法所称物业是指已建成投入使用的各类建筑物及其相配套的公共设施和相关场地。

第三条  我县行政区域内的物业管理活动适用本办法。

本办法所称业主是指房屋所有权人。

本办法所称物业使用人，是指物业的承租人或者实际合法使用物业的人。

本办法所称物业服务企业是指依法设立、具有独立法人资格，从事物业服务活动的企业。

第四条  政府提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业。

第五条  物业管理实行属地管理。县住房和城乡建设局是本辖区内物业管理的行政主管部门，具体负责辖区内物业管理的监督管理。

规划、价格、市政、城市执法、环保、公安、园林、市场监管局、税务、消防、住房保障服务中心等相关部门按照各自职责负责物业管理区域内相关的行政管理和服务工作。

供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位按各自职责做好物业区域内相关的工作。

地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

第六条  政府鼓励物业管理采用新技术、新方法，依靠科技进一步提高管理和服务水平，积极推行物业管理的社会化、专业化、市场化。鼓励开展争创国家级、省级、市级物业管理示范小区活动。

第二章  业主、业主大会和业主委员会

第七条 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的管理和使用；

（十）法律、法规规定的其他权利。

第八条  业主在物业管理活动中应当履行下列义务：

（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做出的决定；

（四）按照国家有关规定交纳专项维修资金；

（五）按时交纳物业服务费用；

（六）法律、法规规定的其他义务。

第九条  划分物业管理区域，应当充分考虑共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素，遵循方便生活和工作，有利于社区建设和管理，降低管理成本，提高服务水平的原则。

第十条  有以下情形之一的，物业所在地的县住房和城乡建设行政主管部门可以将其确定为一个物业管理区域:

（一）属于独立封闭式小区的；

（二）处于同一街区或者位置相邻的；

（三）配套设施设备可以共享的；

（四）商贸、办公、医院、学校、工厂、仓储等非住宅物业及单幢商住楼宇具有独立共用设施设备，并能够封闭管理的；

（五）其他可以整治成一个物业管理区域的。

物业管理区域划分后，县住房和城乡建设行政主管部门应当在该物业管理区域内公告。

第十一条  县住房和城乡建设行政主管部门应当建立物业管理区域档案。档案资料应当载明以下事项：

（一）物业管理区域的范围、占地面积和建筑面积；

（二）共用设施设备情况；

（三）建设单位、产权单位；

（四）业主总户数、居住人口、产权构成比例；

（五）物业服务企业名称、接管时间。

物业服务企业变更的，业主委员会应当及时向县住房和城乡建设行政主管部门备案。

第十二条  业主大会由同一个物业管理区域内的全体业主组成。业主大会是业主集体行使权利和维护全体业主在物业管理活动中合法权益的组织。业主大会会议决定以下事项：

（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）制定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；

（五）选聘和解聘物业服务企业；

（六）筹集和使用专项维修资金；

（七）改建、重建建筑物及其附属设施；

（八）改变共有部分的用途；

（九）利用共有部分进行经营以及所得收益的分配与使用；

第十三条  业主人数在50人以上（含本数）100人以下的，由全体业主组成业主大会。业主人数少于50人的，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。

业主人数在100人以上（含本数）的，可按幢、单元、楼层等为单位推举业主代表参加业主大会，业主代表一般不得少于30人。

第十四条  一个物业管理区域内，已交付业主使用的房屋建筑面积达到50%以上，或者达到30%以上不足50%，但首个房屋单元出售并实际交付使用已满两年的，应当召开首次业主大会。

符合前款规定的，建设单位应当书面报告县住房和城乡建设行政主管部门，并提供业主清册、物业建筑面积、物业出售并交付使用时间等文件资料；建设单位未及时书面报告的，业主可以向县级房地产行政主管部门提出成立业主大会的书面要求。

第十五条  首次业主大会筹备组应当在物业所在地的县级房地产行政主管部门和街道办事处(乡镇人民政府)的指导下，由业主代表、建设单位(包括公有住房出售单位)组成。县级房地产行政主管部门在首次业主大会筹备组成立15日内，应当以书面形式在物业管理区域内公告。

第十六条  首次业主大会筹备组应当在物业所在地的社区居民委员会的指导下，由业主代表、建设单位组成。

县社区居民委员会在首次业主大会筹备组成立15日内，应当以书面形式在物业管理区域内公告。

第十七条  筹备组应当做好以下筹备工作：

（一）确认并公示业主身份、业主人数以及所拥有的专有部分面积；

（二）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；

（三）草拟管理规约、业主大会议事规则；

（四）依法确定首次业主大会会议表决规则；

（五）制定业主委员会委员候选人产生办法，确定业主委员会委员候选人名单；

（六）制定业主委员会选举办法；

（七）完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款内容应当在首次业主大会会议召开15日前以书面形式在物业管理区域内公告。业主对公告内容有异议的，筹备组应当记录并作出答复。

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；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行使业主权利。

第十九条  业主大会议事规则应当对下列主要事项做出规定：

（一）业主大会名称及相应的物业管理区域；

（二）业主委员会的职责；

（三）业主委员会议事规则；

（四）业主大会会议召开的形式、时间和议事方式；

（五）业主投票权数的确定方法；

（六）业主代表的产生方式；

（七）业主大会会议的表决程序；

（八）业主委员会委员的资格、人数和任期等；

（九）业主委员会换届程序、补选办法等；

（十）业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理；

（十一）业主大会、业主委员会印章的使用和管理。

第二十条  业主大会决定筹集和使用专项维修资金以及决定改建、重建建筑物及其附属设施设备，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或者有直接利害关系三分之二以上的业主同意。

制定和修改业主大会议事规则，制定和修改管理规约，选举业主委员会或者更换业主委员会成员，选聘和解聘物业服务企业，决定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。

第二十一条  业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定定期组织召开业主大会会议。经20%以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。会议可采用集体讨论的形式，也可以采用征求意见的形式。

业主可以委托代理人参加业主大会会议。

业主大会或者业主委员会根据业主大会赋予的职责作出的决定，对业主具有法律约束力。

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。

第二十二条 业主委员会由业主大会会议选举产生，由5以上单数组成（具体人数由业主大会确定）。业主委员会根据业主大会赋予的职责作出的决定，对业主和使用人具有约束力。

业主委员会委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，业主委员会委员应当是物业管理区域内的业主。

业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。

业主委员会不得从事经营活动，其成员不得在为本物业管理区域提供管理服务的物业企业中任职。

第二十三条  业主委员会作为业主大会的日常工作机构，执行业主大会的决定事项，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，报告物业管理实施情况；

（三）与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；

（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；

（五）监督管理规约的实施；

（六）督促业主交纳物业服务费及其他相关费用；

（七）组织和监督专项维修资金的筹集和使用；

（八）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（九）业主大会赋予的其他职责。

第二十四条  业主委员会应当自选举产生之日起30日内，持下列文件向县住房和城乡建设行政主管部门和物业所在地的乡（镇）人民政府办理备案手续：

（一）业主大会成立和业主委员会选举的情况；

（二）管理规约；

（三）业主大会议事规则；

（四）业主大会决定的其他重大事项。

第二十五条  业主委员会办理备案手续后，可持备案证明向公安机关申请刻制业主大会印章和业主委员会印章。

业主委员会任期内，备案内容发生变更的，业主委员会应当自变更之日起30日内将变更内容书面报告备案部门。

第二十六条  业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定及业主大会的决定召开会议。经三分之一以上业主委员会委员的提议，应当在7日内召开业主委员会会议。

业主委员会会议应有过半数的委员出席,做出的决定必须经全体委员半数以上同意。

第二十七条  业主委员会委员有下列情形之一的，由业主委员会三分之一以上委员或者持有20%以上投票权数的业主提议，业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权，可以决定是否终止其委员资格：

（一）以书面方式提出辞职请求的；

（二）不履行委员职责的；

（三）利用委员资格谋取私利的；

（四）拒不履行业主义务的；

（五）侵害他人合法权益的；

（六）因其他原因不宜担任业主委员会委员的。

第二十八条  业主委员会委员资格终止的，应当自终止之日起3日内将其保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。业主委员会应当自任期届满之日起10日内，将其保管的档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交新一届业主委员会。

第二十九条  物业使用人根据与业主的双方约定，享有业主相应的权利和履行业主相应的义务。物业使用人不履行约定的，由业主承担连带责任。业主与物业使用人约定的内容，不得违反法律、法规和管理规约的规定。业主或者物业使用人应当将双方的约定书面告知物业服务企业。

第三十条  首次业主大会工作经费由建设单位或原产权单位承担。无建设单位或原产权单位的，由全体业主承担。

业主大会和业主委员会工作经费由全体业主承担；经费的筹集、管理、使用由业主大会议事规则具体规定。

业主大会和业主委员会工作经费使用情况每半年以书面形式在物业管理区域内公告，接受业主的监督和质询。

第三十一条  业主大会、业主委员会应当依法履行职责，不得做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、业主委员会做出的决定违反法律、法规的，县住房和城乡建设行政主管部门和物业所在地的乡（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。

第三十二条  物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合相关社区居民委员会依法履行自治管理职责，支持社区居民委员会开展工作，并接受其指导和监督。

住宅小区的业主大会、业主委员会做出的决定，应当告知相关的社区居民委员会，并认真听取社区居民委员会的建议。

第三章  前期物业管理

第三十三条  商品房销(预)售前，建设单位应当参照国家建设部制定的示范文本，制定临时管理规约与选聘的物业服务企业签订前期物业服务合同，作为房屋买卖合同的附件。房屋买卖合同应包括前期物业服务合同约定的内容。

第三十四条  建设单位应当在销售房屋之前，制定临时管理规约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益及业主应当履行的义务进行明确。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。

第三十五条  建设单位应当在销售房屋前将临时管理规约向物业买受人明示，并予以说明。

物业买受人在与开发建设单位签订房屋买卖合同时，应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

第三十六条  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。

第三十七条  前期物业服务合同可以约定期限，但期限未满、业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

第三十八条  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，开发建设单位不得擅自处分。

第三十九条  物业管理区域内，供水、供电、供暖、燃气、通讯等单位应当收费到户，服务过程中产生的损耗由供应单位承担:

(一)业主专有部分以单个业主作为最终用户;

(二)业主共有部分以业主作为最终用户。

第四十条  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）共用设施设备清单及其安装、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）承接查验所必需的其他资料。

第四十一条  规划新建住宅小区时，应当按照不低于开发建设住宅总建筑面积的2‰-3‰确定物业管理用房，但最低不得低于40平方米。物业管理用房应为地面以上，且设有服务厅、办公用房、卫生间、库房等设施。

第四十二条  物业管理用房依法属于全体业主共同所有，未经业主大会同意，物业服务企业不得擅自改变物业管理用房的用途。

第四十三条  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。

第四章  物业管理服务

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  物业服务企业实行星级认证、星级审查制度。

从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格。

第四十六条  物业服务企业的权利：

（一）根据有关规定结合实际情况，针对物业管理区域制定共用部位共用设施设备的使用、公共秩序、环境卫生的维护、车辆管理等方面的制度；

（二）按照物业服务合同和有关管理法规实施物业管理；

（三）按照物业服务合同和有关规定收取服务费用；

（四）制止违反物业服务合同和有关规定的行为；

（五）要求业主委员会协助管理；

（六）选聘专营公司承担专项服务业务；

（七）其他依法享有的权利。

第四十七条  物业服务人的义务：物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。

第四十八条  对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务人应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

物业服务人应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。

第四十九条  物业服务合同是物业服务人在物业服务区域内，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务，业主支付物业费的合同。

第五十条  物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。物业服务合同的内容一般包括服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、维修资金的使用、服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等条款。

物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。

物业服务合同应当采用书面形式。

第五十一条  业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前六十日书面通知物业服务人，但是合同对通知期限另有约定的除外。

第五十二条  依据前款规定解除合同造成物业服务人损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。

第五十三条  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。

物业服务企业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。

第五十四条  物业服务企业承接物业时，应当与业主委员会办理物业验收手续。

业主委员会应当向物业服务企业移交本办法第四十条规定的资料。

第五十五条  物业服务合同终止时，物业服务企业应当将物业管理用房和本办法第四十四条规定的资料交还给业主委员会。

物业服务合同终止时，业主大会选聘了新的物业服务企业的，物业服务企业之间应当做好交接工作。

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。

物业服务费按照业主拥有物业的产权面积计收。已办理产权证的，以产权证记载的建筑面积为准，未办理产权证的，以购房合同记载的建筑面积为准。

物业服务费按月收取，经业主同意，也可按季、年收取。

第五十七条  业主应当根据物业服务合同约定的标准交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人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费。

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

物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

第五十八条  纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因建设单位原因未按时交给物业买受人的物业，物业服务费用由开发建设单位全额交纳。

第五十九条 物业服务费主要用于以下事项：

（一）人员的工资、社会保险费和按规定提取的福利费用；

（二）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（三）物业管理区域清洁卫生费用；

（四）物业管理区域绿化养护费用；

（五）物业管理区域秩序维护费用；

（六）办公费用；

（七）物业服务企业固定资产折旧；

（八）物业服务合同约定的其他事项。

物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用在国家规定的质量保修范围和保修期限内的由原建设单位负责，保修期满后应当通过专项维修资金予以列支，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

第六十条  物业服务企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

第六十一条  物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。

物业服务企业受上述有关单位委托代收费用的，应当签订合同，合同中应当订立代办服务费条款。物业服务企业不得向业主或者使用人收取手续费等额外费用。

未收费到户产生的损耗由供应单位承担。

第六十二条  对物业管理区域内违反有关治安、环保、消防等方面法律、法规规定的行为，物业服务企业应当采取合理措施，向有关行政管理部门报告并协助办理。有关部门在接到物业服务企业的报告后，应当对违法行为依法处理。

第六十三条  物业服务企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，物业服务企业在采取应急措施的同时，应当及时向有关部门报告，协助做好救助工作。

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

第六十四条  县级以上地方人民政府房地产行政主管部门应当及时处理业主、业主委员会、物业使用人和物业服务企业在物业管理活动中的投诉。

第五章  物业的使用与维护

第六十五条  物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当在依法办理有关手续后告知物业服务企业;物业服务企业确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当提请业主大会讨论决定同意后，由业主依法办理有关手续。

第六十六条  业主或者使用人不得有以下行为:

(一)损坏房屋承重结构，破坏房屋外貌，擅自改变房屋用途;

(二)对房屋的内外承重墙、梁、柱、楼板、阳台、天台、屋面等进行违章凿、拆、搭占等;

(三)存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性危险物品和超过荷载的物品;

(四)利用房屋从事危害公共利益和侵害他人正当权益的活动。

第六十七条  业主装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，遵守物业服务人提示的合理注意事项，并配合其进行必要的现场检查。

业主转让、出租物业专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的，应当及时将相关情况告知物业服务人。

物业服务企业或房屋管理单位对物业装饰装修过程中违反规定的行为，应当采取措施予以制止；对已造成事实的，报告有关部门，依法处理。

第六十八条  物业管理区域内，供水、供电、供气、供热等经营单位，应当按以下规定负责物业管理区域内相关设施设备（业主自行增加的设施设备除外）的维修、养护和更新：

（一）业主终端计量水表及以外的供水设施设备；

（二）业主终端计量电表及以外的供电设施设备（集中设表的，为用户户外的供电设施设备）；

（三）业主燃气用具、连接燃气用具胶管以外的燃气设施设备；

（四）业主户外分户阀及以外的供热设施设备；

（五）业主楼外排水井及以外的排水设施设备。

第六十九条  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住宅专项维修资金。

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。

住宅专项维修资金的交存、使用和管理按照《山丹县住宅专项维修资金管理办法》的规定执行。

第七十条  物业管理区域内的机动停车场（库），应当优先提供给本物业管理区域内的业主、使用人使用。停车位不得转让给物业管理区域外的单位、个人；停车位满足业主需要后仍有空余的，经业主委员会同意，可以临时有偿提供给物业管理区域外的单位、个人使用。所得收益应当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。

占用物业管理区域内的道路或者其他场地停放机动车辆的，应当确保消防通道和道路畅通，并征得业主大会同意。

第七十一条  物业共用部位、共用设施设备必须维修时，业主又没有交存住宅专项维修资金或交存的住宅专项维修资金余额不足的，维修费用由相关业主分摊，业主委员会负责组织收取，物业服务企业负责维修，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，经业主大会同意，可以由物业服务企业维修养护，费用由责任人承担。

第六章  法律责任

第七十二条  建设单位、物业服务企业、业主、使用人违反本办法的，按照国务院《物业管理条例》和有关法律、法规的规定予以处罚。

第七十三条  房屋装饰装修严格执行建设部《住宅室内装饰装修管理办法》的规定。

未经城市规划行政主管部门批准，在住宅室内装饰装修活动中搭建建筑物、构筑物的，由城市规划行政主管部门按照相关法律、法规的规定进行处罚。

在装饰装修过程中，擅自变动建筑主体或者承重结构的，由城市建设行政主管部门按照国务院《建设工程质量管理条例》的有关规定进行处罚。

物业服务企业或房屋管理单位发现装修人或者装饰装修企业有违反本办法规定的行为，不及时向有关部门报告的，由县住房和城乡建设行政主管部门按照《住宅室内装饰装修管理办法》的规定予以处罚。

第七十四条  物业所在地的县级房地产行政主管部门对以下行为进行处罚：

对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行为。

对物业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行为。

对物业服务企业未经业主大会同意擅自改变物业管理用房用途的行为。

对擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和公用设施用途的；擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地、损害业主共同利益的；擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的行为。

第七十五条  物业服务企业擅自承接未经查验的物业，因物业共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的，物业服务企业应当承担相应的赔偿责任。

建设单位与物业服务企业恶意串通、弄虚作假，在物业承接查验活动中共同侵害业主利益的，双方应当共同承担赔偿责任。

第七十六条  在物业管理活动中，业主委员会为维护物业管理区域内业主共同权益的需要，经业主大会决定，可以以业主委员会名义依法提起诉讼。业主对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

第七章  附 则

第七十七条  业主不选聘物业服务企业决定自行管理的，依照《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《甘肃省物业管理办法》等相关规定执行。

第七十八条  本办法中物业共用部位、共用设施、共用设备包括：

（一）共用部位：一般包括建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、门厅、楼梯间、走廊、楼道、扶手、护栏、电梯井道、架空层及设备间等；

（二）共用设备：一般包括电梯、水泵、水箱、避雷设施、消防设备、楼道灯、电视天线、发电机、变配电设备、给排水管线、电线、供暖及空调设备、落水管、单元门等；

（三）共用设施：一般包括道路、散水、绿地、人造景观、围墙、大门、信报箱、宣传栏、路灯、排水沟、渠、池、井、化粪池、垃圾容器、污水处理设备、机动车（非机动车）停车设施、休闲娱乐设施、消防设施、安防监控设施、人防设施、垃圾转运设施以及物业服务用房。

第七十九条 本办法由县住房和城乡建设局负责解释，自发布之日起施行，有效期五年。