

淄博市物业管理条例

(草案二次征求意见稿)

第一条【立法宗旨】 为了规范物业管理活动，维护业主、物业服务企业和其他物业管理当事人的合法权益，营造良好的居住、工作环境，根据《中华人民共和国物权法》《物业管理条例》《山东省物业管理条例》等法律法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条【适用范围】 本市行政区域内的物业管理及其监督管理活动，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，或者业主自行管理等方式，对物业管理区域内的建筑物、构筑物及其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【管理原则】 物业管理应当坚持以人为本，遵循业主自治、专业服务、行业自律、政府监管相结合的原则。

业主大会、业主委员会、物业服务企业等在社区党组织的领导下依法依规开展物业管理活动。

第四条【智慧建设】 鼓励采用信息化、智能化手段提高物业管理和服务水平，推动智慧物业建设管理。

第五条【政府职责】 市、区县人民政府应当将物业管理纳入现代服务业发展规划和社区治理体系，建立市场化、专业化、规范化、标准化的物业管理和相应的资金投入与保障机制。

第六条【主管部门职责】 市物业管理行政主管部门负责全市物业管理活动的监督管理，具体履行下列职责：

(一) 制定物业管理活动的相关政策;

(二) 负责物业专项维修资金的管理和监督检查;

(三) 建立物业管理信息化平台和信用体系;

(四) 建立物业管理巡查制度;

(五) 制定管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同、承接查验协议、装饰装修管理服务协议等示范文本;

(六) 监督供热、供气企业对专业经营设施设备的投资建设、维护、管理,协调做好未移交的既有供热、供气专业经营设施设备的交接工作;

(七) 依法开展行政调解工作,培育和推动物业服务行业调解组织建设;

(八) 法律、法规规定的其他职责。

区县物业管理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。

第七条【相关部门职责】 市、区县人民政府有关部门在物业管理活动中应当履行下列职责:

(一) 发展改革部门负责会同物业管理行政主管部门依法制定、发布实行政府指导价的物业服务收费基准价及其浮动幅度。负责物业服务企业、业主等公共信用信息工作的指导、管理和监督。负责监督供电企业对专业经营设施设备的投资建设、维护、管理,协调做好未移交的既有供电专业经营设施设备的交接工作。负责拟订电动汽车充电设施发展规划和扶持政策;

(二) 工业和信息化部门负责协调通信企业对专业经营设施设备的投资建设、维护、管理,协调做好未移交的既有通信专业经营设施设备的交接工作;

(三) 公安机关负责依法查处物业管理区域影响公共安全和公共秩序

的违法行为；

（四）民政部门负责将物业管理纳入社区治理体系，建立完善社区党组织领导下的社区居民委员会、业主委员会和物业服务企业“四位一体”议事协调机制，依法对物业服务行业组织进行管理和监督；

（五）司法行政部门负责指导物业管理矛盾纠纷的行政调解和人民调解工作；

（六）财政部门负责研究拟订老旧小区整治改造及实施物业管理奖补、既有住宅加装电梯和智慧物业建设等财政政策，并组织实施；

（七）自然资源部门负责对物业管理区域内物业服务用房、社区居民委员会用房、政务管理用房、停车位、电动（汽）车充电设施以及其他配套建筑与设施设备的规划配置；

（八）水利部门负责监督供水企业对专业经营设施设备的投资建设、维护、管理，协调做好未移交的既有供水专业经营设施设备的交接工作；

（九）卫生健康部门负责物业管理区域内集中式供水、二次供水、现制现售饮用水等生活饮用水的卫生监督管理；

（十）市场监督管理部门负责指导物业服务标准化工作。监督管理电梯、机械式立体停车等特种设备。依法查处物业管理区域内无照经营、乱收费及价格违法行为；

（十一）大数据部门负责将智慧物业纳入新型智慧城市的规划和建设；

（十二）城市管理部门负责依法查处违法搭建建筑物、构筑物，损坏或者擅自改变房屋承重结构、主体结构和改变门窗位置，破坏房屋外立面，乱设摊点、户外广告，占用和损坏绿地、擅自伐移树木，不按规定实施垃圾分类管理，以及油烟污染，噪音、震动、光源污染等违法行为；

（十三）消防救援机构负责依法查处物业管理区域内的消防违法行

为。

其他相关部门按照各自职责做好物业监督管理的相关工作。

第八条【镇办职责】 镇人民政府（街道办事处）应当在同级党组织的领导下，对辖区内的物业管理活动履行下列职责：

（一）负责实施物业管理纳入社区治理体系的具体工作；

（二）组织、指导业主大会成立和业主委员会选举、换届工作，监督业主大会和业主委员会依法履行职责；

（三）依据本条例规定组织成立物业管理委员会；

（四）指导和监督物业管理项目的交接工作；

（五）依法调解处理辖区内物业管理纠纷；

（六）召集物业管理联席会议；

（七）组织业主对物业服务企业的满意度测评和服务质量评价；

（八）法律、法规规定的其他职责。

第九条【社区职责】 社区居民委员会协助镇人民政府（街道办事处）开展社区物业管理相关工作。

第十条【协会职责】 物业服务行业组织应当建立自律管理制度，规范行业经营行为，参与调解物业管理中的矛盾纠纷，维护会员合法权益，促进物业服务企业依法诚信经营，推动行业健康有序发展。

第十一条【联席会议和信息共享】 镇人民政府（街道办事处）应当建立物业管理联席会议制度。联席会议由镇人民政府（街道办事处）召集，物业管理行政主管部门以及公安、民政、城市管理、司法行政等部门和社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业、专业经营单位等各方代表参加，协调解决物业管理中的问题。

镇人民政府（街道办事处）应当建立与物业管理行政主管部门以及公安、民政、城市管理、司法行政等部门间的信息共享机制，互相通报物业

管理信息。

第十二条【社会监督】 物业管理行政主管部门和其他相关部门应当建立物业管理违法行为投诉、处理和回复制度，在物业管理区域内集中公布相关职责、责任人、联系方式和监督电话，依法及时处理物业管理区域内的违法行为。

业主、物业服务企业和其他物业管理当事人发现违反物业管理规定的行为，可以向市民投诉中心或者有关部门投诉举报。

有关部门接到投诉举报后，应当及时对投诉举报的内容调查核实、依法处理，并按规定时限回复投诉举报人。

第十三条【物业服务用房】 建设单位应当按照规划要求配置物业服务用房。物业服务用房应当符合下列规定：

（一）建筑面积按照建设工程项目总建筑面积的千分之三至千分之五配置，计算面积低于一百平方米的，按不低于一百平方米配置；

（二）具备水、电、暖、采光、通风等正常使用功能，预留通讯、网络、安保预警等端口；

（三）相对独立和集中，布局合理，不得配置在地下和半地下；

（四）与建设工程项目同时设计、同时施工、同时交付。

电梯井、管道井、楼梯间、垃圾房（道）、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、车库（棚）、门卫室、人防工程等，以及室内层高不足二点二米的房屋，不计入物业服务用房面积。

建设单位应当按照规定办理物业服务用房不动产权属登记手续。

第十四条【其他用房】 社区居民委员会用房、政务管理用房、业主委员会办公用房、幼儿园、养老服务用房等其他用房的配置按照国家 and 省市有关规定执行。

第十五条【车位车库】 物业管理区域内规划用于停放汽车的车位、

车库，应当通过出售、附赠或者出租等方式首先满足业主的需要。尚未处置的车位、车库，业主要求承租的，建设单位不得以只售不租为由拒绝。

占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有，不得销售，其设置、使用、收费等具体事项由业主大会决定，但不得侵害业主合法权益和共同利益，不得影响道路通行、妨碍消防等特种车辆执行任务或者损坏共用设施设备。

第十六条【专业设施设备移交】 新建住宅小区自综合验收合格之日起三十日内，建设单位应当将符合国家标准和技术规范的供水、供电、供热、供气、通信等设施设备移交相关专业经营单位，相关专业经营单位应当接收。专业经营单位应当依法履行专业经营设施设备的维修、养护、更新责任，按照与业主签订的服务合同服务到最终用户，保证服务质量。

既有住宅小区专业经营设施设备符合移交要求的，市、区人民政府应当移交专业经营单位，专业经营单位应当接收；不符合移交要求的，市、区人民政府应当组织改造，改造合格后，专业经营单位应当接收。

第十七条【合同备案】 建设单位在办理商品房预售许可证或者商品房现售备案前，应当拟定物业服务方案，确定物业服务等级，依法选聘物业服务企业，签订前期物业服务合同，并于合同签订之日起十日内将前期物业服务合同报区县发展改革部门和物业管理行政主管部门备案。

第十八条【项目负责制】 一个物业管理区域应当作为一个物业管理项目，由一个物业服务企业实施物业管理，明确一个项目负责人。

第十九条【承接查验】 建设单位应当在物业交付使用十五日前，与选聘的物业服务企业完成物业管理区域的承接查验，移交物业服务用房等配套设施及相关资料，并签订物业承接查验协议，对物业承接查验情况、存在问题、解决方法及时限、双方权利义务、违约责任等事项作出约定。

物业承接查验应当邀请业主代表、镇人民政府（街道办事处）、物业

管理行政主管部门以及有关专业经营单位参加，并可以聘请相关专业机构予以协助。

物业服务企业应当自物业承接查验完成之日起三十日内，将承接查验情况向区县物业管理行政主管部门备案，并在物业管理区域显著位置予以公示。

第二十条【明示公告】 承接查验完成后，物业服务企业应当在物业管理区域显著位置公告下列事项：

- （一）物业管理区域的四至范围及附图；
- （二）公共活动场所、公共绿地的面积和位置；
- （三）车位、车库的数量和位置；
- （四）地下室、底层架空层、天台的面积及权属；
- （五）物业服务用房以及社区居民委员会用房、政务管理用房、业主委员会办公用房、幼儿园、养老服务用房等其他用房的面积、位置及权属；
- （六）共用设施设备名称及权属。

第二十一条【业主】 房屋所有权人为业主。

除前款规定外，符合下列条件之一的，可以认定为业主：

- （一）尚未登记取得所有权，但基于买卖、赠与、拆迁补偿等旨在转移所有权的法律行为，已经合法占有建筑物专有部分的单位或者个人；
- （二）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；
- （三）因继承或者受遗赠取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；
- （四）因合法建造取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；
- （五）其他符合法律、法规规定的单位或者个人。

业主依照《山东省物业管理条例》的规定享有业主权利，履行业主义

务。

业主可以依法委托物业服务人使用人行使业主权利、履行业主义务。

第二十二条【物业组织】 一个物业管理区域成立一个业主大会。物业管理区域内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，由全体业主共同履行业主大会职责。

业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会选举产生。

业主大会的召开、业主委员会的选举产生以及业主大会、业主委员会应当履行的职责，按照《山东省物业管理条例》有关规定执行。

第二十三条【物业管理委员会】 物业管理区域有下列情形之一的，应当成立物业管理委员会，代为履行业主大会或者业主委员会职责：

（一）不具备成立业主大会条件的；

（二）具备成立业主大会条件但未成立，经镇人民政府（街道办事处）指导后仍不能成立的，但由全体业主共同履行业主大会职责的除外。

第二十四条【物管会组成】 物业管理委员会由镇人民政府（街道办事处）组织成立，由业主成员以及镇人民政府（街道办事处）、社区居民委员会、建设单位等派员组成。物业管理委员会人数应当为七人以上单数，其中业主成员不得少于百分之五十。

物业管理委员会应当自成立之日起三十日内向区县物业管理行政主管部门备案，并在物业管理区域内显著位置公示成员名单。

物业管理委员会自新一届业主委员会产生之日起解散，并在十日内移交相关资料。

第二十五条【物业组织业主成员条件】 业主委员会成员、物业管理委员会业主成员应当由热心公益事业、责任心强、具有完全民事行为能力 and 一定组织能力的业主担任。

业主有下列情形之一的，不得担任业主委员会、物业管理委员会成员：

(一)本人、配偶及双方直系亲属与本物业管理区域的物业服务企业有利害关系的;

(二)有犯罪记录、不良信用记录或者严重违反社会公德造成恶劣影响的;

(三)因违法违纪等原因被国家机关、企业事业单位开除公职或者辞退的;

(四)违章搭建建筑物和构筑物、损坏房屋承重结构、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、恶意拖欠物业服务费以及有其他违反管理规约和侵害业主合法权益行为的。

第二十六条【业主组织经费】 业主大会、业主委员会、物业管理委员会的活动经费以及业主委员会成员、物业管理委员会业主成员的报酬,从业主共有部分的收益中提取或者由全体业主承担,具体标准由业主大会决定。

第二十七条【物业服务合同】 选聘物业服务企业,应当签订物业服务合同。提倡使用统一的物业服务合同示范文本。

物业服务合同应当对物业服务内容、服务标准、收费标准、物业服务用房、专项维修资金的管理与使用、合同期限、合同延续以及双方的权利义务、违约责任等内容进行约定。

第二十八条【物业服务企业续聘、选聘】 物业服务合同期限届满六十日前,业主委员会应当召集业主大会会议决定是否续聘原物业服务企业。决定续聘的,应当与原物业服务企业重新签订物业服务合同;决定不续聘的,应当书面通知原物业服务企业,并在物业服务合同期限届满前选聘新的物业服务企业。

第二十九条【物业服务公开】 物业服务企业应当定期在物业管理区域显著位置公示下列信息,至少每季度公示一次:

(一) 物业服务企业的营业执照、项目负责人、服务电话、物业服务投诉电话;

(二) 物业服务等级、服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费依据、收费方式等;

(三) 电梯、消防设施等维修保养单位的名称、资质、联系方式、维保费用和应急处置方案等;

(四) 供水、供电、供热、供气、通信等专业经营单位的报修电话等;

(五) 公共水电费用分摊、公共收益收支情况和物业专项维修资金使用情况;

(六) 其他应当公示的信息。

业主对公示内容提出异议的, 物业服务企业应当在五日内予以答复。

第三十条【服务质量标准】 鼓励物业服务企业按照国家、省规定的物业服务规范和标准, 建立本企业服务质量标准和评价体系。

第三十一条【物业服务收费】 物业服务收费实行政府指导价和市场调节价。

实行政府指导价的, 由发展改革主管部门会同物业管理行政主管部门制定基准价和浮动幅度, 报本级人民政府批准后向社会公布执行。因物业服务成本变化, 为保障物业服务质量需要调整物业服务收费标准的, 物业服务企业应将真实、完整的物业服务成本向业主公开, 并经专有部分面积占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主书面同意。

实行市场调节价的, 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服务收费标准。

市、区县人民政府应当建立保障性住房、老旧小区物业服务费补偿机制, 制定并落实补贴政策。

第三十二条【物业服务】 物业服务企业应当按照物业服务合同约定履行物业管理义务，不得因业主拖欠物业服务费等理由，擅自实施中断或者以限时限量等方式变相中断供水、供电、供气、供热、通信等损害业主合法权益的行为。

第三十三条【业主交费】 业主或者物业使用人应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费。

业主或者物业使用人未按照约定交纳物业服务费的，业主委员会、物业服务企业应当督促其限期交纳。业主或者物业使用人恶意拖欠物业服务费的，经依法仲裁或者诉讼确认后，业主委员会或者物业服务企业可以申请人民法院将拒不履行生效裁判文书确定义务的违约业主或者物业使用人纳入失信被执行人名单，或者申请征信机构将其违约信息纳入社会信用体系。

物业服务企业有超标准收费、强制或者变相强制收费、低于服务等级提供服务等行为的，由物业管理行政主管部门会同市场监督管理主管部门纳入失信企业名单并给予相应惩戒。

第三十四条【信用档案】 市物业管理行政主管部门应当建立物业服务企业、物业服务项目负责人信用信息系统，并向公众提供查询服务。

第三十五条【安全防范】 物业服务企业应当制定物业管理区域内安全防范应急预案。应急预案应当对突发性自然灾害、事故灾难、公共卫生、社会安全等公共安全事件的预防和处置提出具体措施。安全防范应急预案应当报区县物业管理行政主管部门备案。

物业管理区域内发生公共安全事件，物业服务企业应当采取应急措施，并按规定向有关部门报告。有关部门采取应急措施时，物业服务企业应当予以协助配合。

第三十六条【自行管理方案】 业主大会决定自行管理物业管理区域

的，应当在镇人民政府（街道办事处）指导下制定自行管理方案，并将电梯、消防、人民防空、技术安全防范等涉及人身财产安全以及其他有特定要求的设施设备的维修和养护纳入方案，按照有关规定实施管理。

第三十七条【安全责任】 业主、物业使用人应当对其所有或者使用的窗户、阳台、太阳能热水器、空调外机、室外空调格栅、搁置物、悬挂物等可能影响公共安全的物品和设施及时进行检查维护，并承担安全管理责任。

物业服务企业日常巡查发现存在安全隐患的，应当通知业主或者物业使用人及时处理。

第三十八条【禁止行为】 物业管理区域内禁止下列行为：

（一）损坏房屋承重结构，擅自改变门窗位置，将卫生间改在下层住户的客厅、厨房、卧室、书房的上方。擅自下挖建筑物内底层地面等违反房屋装饰装修规定的行为；

（二）违章搭建建筑物和构筑物，私开门窗，破坏或者擅自改变房屋外观等违反规划规定的行为；

（三）侵占、损坏楼道、绿地、道路、场地和其他物业共用部位、共用设施设备等违反物业管理规定的行为；

（四）擅自改变房屋用途，擅自将住宅变为非住宅，从事餐饮、生产加工、娱乐、宾馆、教育、医疗保健等经营活动。擅自改变架空层、设备层等共用部位、共用设施设备规划用途。擅自处分共用部位、共用设施设备违反房屋管理规定的行为；

（五）堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒、有害物质，制造超过规定标准的噪声、振动、光源等违反环境保护规定的行为；

（六）随意倾倒垃圾、杂物，排放污水，露天焚烧杂物，露天烧烤等违反市容环境卫生规定的行为；

(七) 在建筑物、构筑物上乱涂写、乱刻画、乱张贴、乱悬挂，在公共区域私拉电线电缆，乱停乱放车辆，乱堆放、乱晾晒物品，违规乱设摊点、占道经营的行为；

(八) 擅自安装现制现售饮用水设备的行为；

(九) 占用消防通道，损坏或者擅自停用公共消防设施和器材，妨碍公共通道、安全出口畅通等违反消防管理规定的行为；

(十) 赌博、利用迷信活动危害社会，高空抛物，在公共通道、楼梯间、门厅等区域违规停放电动车、违规充电，违规出租房屋等违反治安管理规定和危害公共安全的行为；

(十一) 饲养犬只或者其他动物干扰他人正常生活以及携犬出户不系犬绳、不及时清除犬只粪便等不文明行为；

(十二) 法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

第三十九条【垃圾处置】 市、区人民政府应当加强城市生活垃圾分类管理，配置标准统一的生活垃圾分类设施。物业服务企业应当规范、引导业主和物业使用人对生活垃圾进行分类投放。

生活垃圾分类处理具体管理办法由市人民政府另行制定。

第四十条【维修资金交存】 住宅和非住宅房屋的业主，应当按照本市有关规定交存物业专项维修资金，但一个业主所有且与其他房屋不具有共用部位、共用设施设备的除外。

业主在办理房屋交付手续前，应当一次性足额交存首期物业专项维修资金。未按照规定交存首期物业专项维修资金的，建设单位不得向业主交付房屋。

尚未售出的房屋，由建设单位交存首期物业专项维修资金，建设单位拒不履行交存义务的，物业管理行政主管部门可以从监管的预售资金中划转；由建设单位交存的首期物业专项维修资金，购房人应当在办理房屋交

付手续时支付给建设单位。

第四十一条【维修资金续交】 业主分户账面物业专项维修资金余额不足首期交存额百分之三十的，应当及时续交。已成立业主大会的，续交方案和续交标准由业主大会决定，由业主委员会组织续交。未成立业主大会的，续交方案和续交标准由社区居民委员会拟定，经专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的相关业主表决通过，由社区居民委员会组织续交，并向相关业主发出书面续交通知。业主应当自收到续交通知之日起三十日内，将续交的物业专项维修资金存入物业管理行政主管部门设立的物业专项维修资金专户。

既有住宅未交存物业专项维修资金的，应当按规定补交。补交的组织实施按照前款规定执行。

第四十二条【督促续交】 业主拒不续交、补交物业专项维修资金的，业主委员会或者社区居民委员会可以通过书面催交、在物业管理区域显著位置公示等形式，督促其限期交纳。

第四十三条【维修资金账户管理】 物业管理行政主管部门应当通过招标方式确立三至五家专户银行，设立物业专项维修资金专户。

物业专项维修资金增值收益应当每年定期分配到业主个人账户，并以物业管理区域为单位进行公示。

业主转让房屋，其物业专项维修资金一并转移；房屋灭失的，业主应当持相关证明到物业管理行政主管部门办理物业专项维修资金余额退还手续。

第四十四条【使用范围】 物业专项维修资金应当专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造，其使用应当接受业主、业主委员会和社区居民委员会的监督。

既有住宅加装电梯的，其加装费用，不得使用物业专项维修资金。

第四十五条【使用流程】 申请使用物业专项维修资金，应当按照以下流程办理：

（一）申请人提出使用方案。方案包括维修、更新、改造项目，费用预算，列支范围，施工单位和实施方式等；

（二）申请人对使用方案进行公示，公示期不得少于五日。公示完毕后组织维修资金列支范围内的业主表决，经专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的相关业主表决通过后按照方案组织实施。持不同意意见的业主专有部分占建筑物总面积三分之一以下且占总人数三分之一以下的，视为表决通过；

（三）申请人向物业管理行政主管部门申请列支物业专项维修资金，应当提交使用申请表、使用方案、公示证明、相关业主表决结果、工程决算报告和验收报告等材料。工程决算资金两万元以上的，应当提交第三方审计机构出具的审计报告；

（四）物业管理行政主管部门对申请人提报的有关材料进行审核后，出具拨付维修资金的公示材料，在物业管理区域内显著位置公示五日。公示期满业主无异议的，物业管理行政主管部门应当在三日内拨付；

（五）工程预算资金五万元以上的，应当通过招标方式确定施工单位。工程预算资金十万元以上的，经申请可以预拨不超过预算资金百分之五十的物业专项维修资金。

物业服务企业、业主委员会、社区居民委员会或者相关业主均可作为申请人。物业管理区域内有物业服务企业的，一般由物业服务企业作为申请人。

第四十六条【应急情形】 物业管理区域内有下列情形之一的，可以启动物业专项维修资金应急使用程序：

（一）屋面、外墙防水严重损坏；

- (二) 电梯故障需要立即维修的;
- (三) 消防设施故障需要立即维修的;
- (四) 建筑外立面装饰和公共构件严重松动、脱落;
- (五) 玻璃幕墙炸裂;
- (六) 排水管道爆裂;
- (七) 地下车库雨水倒灌;
- (八) 其他可能危及房屋安全和造成人身安全事故的情形。

前款规定的应急使用程序，事前不用表决，事后进行公示。

第四十七条【应急维修】 出现需应急维修情形时，物业服务企业或相关业主应当立即将有关情况报告业主委员会，未成立业主委员会的报告社区居民委员会，经共同现场查验确认后立即组织维修。

第四十八条【应急维修资金申请】 应急维修竣工验收后，物业专项维修资金申请人应当将下列材料在物业管理区域显著位置进行不少于五日的公示：

- (一) 维修、更新、改造方案;
- (二) 工程决算报告;
- (三) 工程验收合格证明;
- (四) 涉及户数和清册、分摊方案;
- (五) 物业管理行政主管部门要求公示的其他材料。

公示期满后物业专项维修资金申请人应当持公示材料向物业管理行政主管部门备案、申请列支物业专项维修资金。

第四十九条【建筑物外立面整洁】 物业管理区域内建筑物外立面的清洗、粉刷等事项，按照《淄博市户外广告设置和建筑物外立面保持整洁管理条例》的规定执行。需要由相关业主承担的费用，经专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的相关业主表决同意，可

以从物业专项维修资金中列支。

第五十条【建设单位和专营单位责任】 违反本条例第十六条规定，建设单位或相关专营单位拒绝移交或接收供水、供电、供热、供气、通信等设施的，由区县物业管理行政主管部门或者相关专营单位的主管部门给予警告，责令限期改正；逾期不改正的，处二万元以上十万元以下的罚款。

第五十一条【物业服务企业责任一】 违反本条例第十七条规定，物业服务企业未将前期物业服务合同报发展改革主管部门和物业管理行政主管部门备案的，由区县物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上一万元以下的罚款。

第五十二条【建设单位和物业服务企业责任】 违反本条例第十九条第一款规定，建设单位未与物业服务企业进行物业管理区域的承接查验，移交物业服务用房等配套设施及相关资料，并签订物业承接查验协议的，由区县物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，对建设单位处五万元以上二十万元以下的罚款。违反第三款规定，物业服务企业未将承接查验情况向物业管理行政主管部门备案的，由区县物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处三千元以上一万元以下的罚款。

第五十三条【物业服务企业责任二】 违反本条例第二十条规定，物业服务企业未将公告事项在物业管理区域公告的，由区县物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处三千元以上一万元以下的罚款。

第五十四条【物业服务企业责任三】 违反本条例第二十九条规定，物业服务企业未公示物业服务相关信息的，由区县物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处三千元以上一万元以下的罚款。

第五十五条【物业服务企业责任四】 违反本条例第三十二条规定，物业服务企业擅自实施中断或者以限时限量等方式变相中断业主的供水、

供电、供气、供热、通信等损害业主合法权益行为的，由区县物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处三千元以上三万元以下的罚款。

第五十六条【物业服务企业责任五】 违反本条例第三十五条规定，物业服务企业未将安全防范应急预案报区县物业管理行政主管部门备案的，由区县物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处三千元以上一万元以下的罚款。

第五十七条【业主责任】 违反本条例第三十八条第一项至第八项规定的，由城市管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处两千元以上一万元以下的罚款。

违反第九项至第十项规定的，由公安机关责令限期改正；逾期不改正的，处两千元以上一万元以下的罚款。

违反第十一项规定的，由公安机关、城市管理主管部门依法进行处罚。

第五十八条【部门责任】 行政机关及其有关工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十九条【实施日期】 本条例自 年 月 日起施行。