

安康市物业服务与管理条例

(2022年8月30日安康市第五届人民代表大会常务委员会议第五次审议通过 2022年12月1日陕西省第十三届人民代表大会常务委员会第三十七次会议批准)

安康市人民代表大会常务委员会议公告

[五届] 第五号

《安康市物业服务与管理条例》已于2022年8月30日经安康市五届人大常委会第五次审议通过,2022年12月1日陕西省十三届人大常委会第三十七次会议批准,现予公布,自2023年6月1日起施行。

安康市人民代表大会常务委员会
2023年1月19日

目录

- 第一章 总则
- 第二章 物业服务区域
 - 第一节 物业服务区域划分
 - 第二节 共有物业
- 第三章 前期物业服务与管理
- 第四章 业主和业主组织
 - 第一节 业主和业主大会筹备组
 - 第二节 业主共同决定事项和业主大会
 - 第三节 业主委员会
 - 第四节 物业管理委员会和其他规定
- 第五章 物业服务
- 第六章 物业的使用和维护
 - 第一节 物业的使用和维护
 - 第二节 维修资金的使用和管理
- 第七章 监督管理
- 第八章 法律责任
- 第九章 附则

第一章 总则

第一条 为了构建党建引领社区治理框架下的物业服务管理体系,规范物业服务与管理活动,维护物业活动各方合法权益,营造安全、文明、和谐的生活环境,根据《中华人民共和国民法典》《陕西省物业管理条例》等有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本市行政区域内的物业服务、物业管理及其监督管理活动,适用本条例。

本条例所称物业服务,是指物业服务人按照物业服务合同约定向业主提供建筑物及其附属设施设备维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等服务。

本条例所称物业管理,是指业主对建筑物共有部分行使共同管理权,在物业服务区域内设立业主大会,选举业主委员会,选聘物业服务人,筹集和使用维修资金,使用和维护物业等活动。

本条例所称物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第三条 物业服务与管理应当纳入社会治理体系,坚持党的领导、政府主导、部门监管、社区协商、业主自治、多方参与、专业服务、合理收费、诚实守信、协商共建、科技支撑的原则。

建立健全村(社区)党组织领导下村(居)民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、业主、物业服务人等共同参与的治理架构。

符合条件的业主委员会、物业服务人应当根据有关党内法规,成立党支部或者联合党支部,在村(社区)党组织的领导下开展工作,发挥党建引领作用。

第四条 建立完善市、县(市、区)、镇人民政府或者街道办事处、村(居)民委员会四级物业服务与管理工作的监管体系。

第五条 物业服务行业协会应当加强行业自律管理,依法制定行业服务规范,建立健全服务质量评价体系,维护物业服务人及其从业人员的合法权益,推动物业服务行业健康有序发展。

鼓励物业服务人加入物业服务行业协会。

第六条 市、县(市、区)人民政府和公有住房出售单位应当推进住房制度改革,对不符合物业服务与管理条件的居住区进行治理,完善市政、公用和生活服务设施,使其满足实施物业服务与管理的条件。

鼓励社会力量参与老旧小区、易地搬迁安置小区等的改造和服务。改造后的老旧小区和易地搬迁安置小区等,可以选择聘请物业服务人服务,村(居)民自主管理或者村(社区)党组织与村(居)民委员会协同管理等模式。

第七条 倡导建立和完善绿色、智慧物业服务与管理。市人民政府构建全市流程一体化在线物业服务与管理平台,建设数字化便民惠民智慧物业服务体系,提高物业服务与管理的效率和质量。

第二章 物业服务区域

第一节 物业服务区域划分

第八条 物业服务区域的划分应当综合考虑建设用地区域地范围、共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素,按照相对独立、便于使用的原则划定,并在物业服务区域内显著位置公示。按照下列标准进行具体划分:

(一)按照物业服务项目的建设用地规划许可证确定的红线图范围划定;

(二)物业主要配套设施设备和相关场地共用的,应当划分为一个物业服务区域,但其主要配套设施设备和相关场地能够分割并独立使用的,可以划分为不同的物业服务区域;

(三)不同物业服务区域地理上自然相连的,可以合并为一个物业服务区域。

第九条 新建项目拟实行物业服务与管理的,建设单位在申请办理建设工程规划许可证的同时,持建设项目规划设计方案,向县(市、区)住房和城乡建设主管部门提出物业服务区域划分的申请。住房和城乡建设主管部门应当自受理之日起三十日内,在征求物业所在地街道办事处或者镇人民政府的意见后进行划分,并书面告知建设单位。

建设单位对物业服务区域划分有异议的,由县(市、区)住房和城乡建设主管部门会同街道办事处或者镇人民政府确定。

已投入使用,未划分物业服务区域或者划分的物业服务区域确需调整的,依照本条例第三十条规定程序形成共同意见后,由县(市、区)住房和城乡建设主管部门会同街道办事处或者镇人民政府,依照划分标准,结合物业服务与管理实际需要,确定物业服务区域并公示。

第二节 共有物业

第十条 物业服务区域内的以下部分属于业主共有:

(一)共有部分,是指属于业主共有共用的房屋主体结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、电梯井、楼梯间、走廊通道等;

(二)共用设施设备,是指物业服务区域内业主共同使用的供水管道、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明设施、供电线路、煤气(天然气)管道、消防设施、安防设施、监控系统、垃圾转运、绿地、道路、沟渠、池、井、公益性文体等设施设备,但是属于城镇公共道路、公共绿地或者明示属于个人的绿地除外;

(三)合同约定的其他归全体业主所有的共有部分、共用设施设备;

(四)法律、法规规定的其他共有部分、共用设施设备。

利用物业服务区域内业主共有部分、共用设施设备经营所取得的广告、停车、租赁摊位等经营收入,以及部分通信运营管理费,因小区公共设施损坏所得赔偿等收入在扣除合理成本之后的公共收益属于业主共有,业主委员会或者物业管理委员会可以委托物业服务人代为收取,不得以任何个人名义进行管理。

公共收益主要用于补充维修资金,也可以根据业主大会的决定使用,任何单位或者个人不得挪用、侵占。

第十一条 新建物业服务区域内,物业服务用房应当与新建物业同步设计、同步施工、同步交付,其面积、位置应当在建设工程设计方案和规划图纸中载明。新建物业服务区域内,建设单位应当按照下列规定配置物业服务用房:

(一)建筑面积三十万平方米以下的,按建筑面积的千分之三提供,但最低不得少于一百平方米;

(二)建筑面积超过三十万平方米的,除按照三十万平方米的千分之三提供外,超过部分按千分之一的标准提供;

(三)物业服务用房必须相对独立,且位于地面以上的建筑面积不低于物业服务用房建筑面积的百分之五十;

(四)业主委员会的办公用房由物业服务用房中调剂,建筑面积

不少于三十平方米;

(五)物业服务用房应当具备水、电等基本使用功能,建设单位应当对物业服务用房配置独立的水、电等计量器具。

建设单位在申请商品房预售许可证时,应当提供物业服务用房面积和位置。市、县(市、区)不动产登记部门在办理首次登记时应当在不动产登记簿中注明物业服务用房面积和位置,业主有权查询。

已建成但未配建物业服务用房的住宅小区,物业服务用房可以由物业所在地街道办事处或者镇人民政府会同县(市、区)住房和城乡建设主管部门协商解决。

物业服务用房属于全体业主共有,并依法办理产权登记。建设单位、物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会不得擅自处分。

法律、法规对物业服务用房另有规定的,从其规定。

第十二条 建设单位在销售房屋时,应当以书面说明和图纸形式在房屋销售现场显著位置向买受人明示下列内容:

(一)物业服务区域的范围;

(二)属于业主共有的车位数量和位置,建设单位可处分的车位数量和位置;

(三)地下室(含人防防空地下室部分)、架空层面积及其权属;

(四)物业服务用房及其他共有部分的面积和位置、共用设施设备名称;

(五)公共绿化的面积和位置;

(六)其他需要明示的场所和设施设备。

第三章 前期物业服务与管理

第十三条 前期物业服务是指建设单位通过招标或者协议方式选聘物业服务人,在物业服务区域内进行的物业服务活动。

第十四条 建设单位在申请商品房预售许可证前或者现房销售三十日前,应当在县(市、区)住房和城乡建设主管部门、街道办事处或者镇人民政府的监督下通过招标方式选聘前期物业服务人。

投标人少于三个或者物业服务区域房屋建筑面积小于三万平方米的,经县(市、区)住房和城乡建设主管部门批准,可以采用协议方式选聘前期物业服务人。

建设单位在选聘前期物业服务人过程中应当听取当地物业服务行业协会的意见和建议。

第十五条 建设单位应当在房屋销售之前,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,业主应当履行的义务,违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

建设单位制定的临时管理规约,不得侵害房屋买受人的合法权益。临时管理规约对全体业主及其他物业服务人、物业服务人等具有约束力。

建设单位应当在房屋销售时将临时管理规约向房屋买受人明示,并予以说明。房屋买受人在与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。

第十六条 新建物业服务区域实行前期物业服务管理,建设单位应当与选聘的物业服务人签订前期物业服务合同。

前期物业服务合同期限届满前,业主委员会或者物业管理委员会与新物业服务人订立的物业服务合同生效时,前期物业服务合同终止。

第十七条 前期物业服务费实行政府指导价。前期物业服务合同生效之日至所出售房屋交付之日期间发生的物业服务费用,由建设单位承担。

前期物业服务合同应当就前期物业服务是否收费、服务内容及收费标准等进行约定。

出售房屋交付之日的次日至前期物业服务合同终止之日期间发生的物业服务费用,由业主按照房屋买卖合同约定承担。

第十八条 前期物业服务期间的公共收益由前期物业服务人代为收取,存入专项资金账户并建立台账,业主委员会或者物业管理委员会成立后移交。

第十九条 在新建物业交付使用十五日,县(市、区)住房和城乡建设主管部门、街道办事处或者镇人民政府应当监督建设单位与选聘的前期物业服务人按照承接查验相关法规要求完成物业共有部分、共用设施设备的承接查验工作,签订物业承接查验协议,公开查验结果。物业服务人应当将共有部分、共用设施设备的数量以及质量不符合约定或者规定的情形,书面通知建设单位,建设单位应当在三十日内予以整改处理,并及时组织复验。

承接查验协议应当依法对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出约定。

物业服务人不得承接未经查验或者查验(复验)结果与竣工验收资料不符的物业;擅自承接的,因共有部分、共用设施设备缺陷给业主造成损害的,应当依法承担赔偿责任。

第二十条 在办理物业承接验收手续时,建设单位应当向物业服务人移交下列资料:

(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)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

(三)建筑物及其附属设施设备质量保修文件和使用说明文件;

(四)物业服务区域划分的相关文件;

(五)物业服务所必需的其他资料。

建筑物及其附属设施设备已投入使用,上述资料未移交的,应当及时移交;资料不全的,应当补齐。

物业服务人应当自物业交接后三十日内持承接查验协议、移交清单及查验记录等资料向县(市、区)住房和城乡建设主管部门备案。

业主委员会或者物业管理委员会与新物业服务人签订的物业服务合同生效之日起十五日内,前期物业服务人应当依照本条例规定向业主委员会或者物业管理委员会完整移交物业服务用房、相关设施设备和物业服务所必需的相关资料等,新的物业服务人接管物业后,前期物业服务人应当及时退出物业服务区域。

第四章 业主和业主组织

第一节 业主和业主大会筹备组

第二十一条 房屋的所有权人为业主。

基于买卖、赠与、继承、拆迁补偿或者其他符合法律、法规规定的形式,已经合法占有建筑物专有部分,但尚未依法办理所有权登记的个人或者单位,视为业主。

业主转让建筑物内的专有部分,对其共有部分、共用设施设备享有的共有和共同管理的权利一并转让。

第二十二条 业主在物业服务与管理活动中,依法享有下列权利:

(一)自行管理物业;

(二)提议召开业主大会会议;

(三)参加业主大会会议,发表意见,行使投票权;

(四)选举业主委员会,并享有被选举权;

(五)监督业主委员会或者物业管理委员会的工作;

(六)监督物业服务人履行物业服务合同;

(七)对共有部分、共用设施设备和相关场地以及维修资金、公共收益等业主共有资金使用管理的情权、决定权和监督权;

(八)就制订或者修改管理规约、业主大会会议事规则、物业服务合同及其他物业服务事项提出意见和建议;

(九)法律、法规规定的其他权利。

业主行使权利不得危及建筑物的安全,不得损害其他业主的合法权益。

第二十三条 业主在物业服务与管理活动中,履行下列义务:

(一)遵守管理规约(临时管理规约)、业主大会会议事规则;

(二)遵守物业服务区域内物业共有部分和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度;

(三)执行业主大会、业主委员会或者物业管理委员会依法作出的决定;

(四)按照有关规定缴纳维修资金;

(五)按照物业服务合同约定交纳物业费;

(六)配合物业服务人实施物业服务以及配合政府依法实施应急处置措施和其他管理措施;

(七)法律、法规规定的其他义务。

业主对建筑物专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理权利,承担义务;不得以放弃权利为由不履行义务。

第二十四条 业主可以设立业主大会,业主大会由物业服务区域内全体业主组成,代表和维护全体业主的合法权益,履行相应职责。

一个物业服务区域设立一个业主大会。业主人数较少且经全体业主一致同意,决定不设立业主大会的,由全体业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第二十五条 物业服务区域符合下列条件之一的,可以召开首次业主大会会议:

(一)房屋出售并交付的建筑面积达到物业服务区域建筑物总面积百分之五十以上的;

(二)首套房屋出售并交付满两年的,且房屋出售并交付的建筑面积达到物业服务区域建筑物总面积百分之二十以上的。

第二十六条 物业服务区域符合召开首次业主大会规定条件的,建设单位应当在三十日内书面告知县(市、区)住房和城乡建设主管部门和街道办事处或者镇人民政府,并在物业服务区域内显著位置公告。建设单位应当同时报送筹备首次业主大会会议所需的下列资料:

(一)物业服务区域划分资料;

(二)物业服务区域内建筑物面积清册;

(三)业主名册及联系方式;

(四)建筑规划总平面图;

(五)共用设施设备的交接资料;

(六)物业服务用房配置确认资料;

(七)其他有关的文件资料。

街道办事处或者镇人民政府自收到前款资料六十日内,组织成立业主大会筹备组。住房和城乡建设主管部门应当予以指导、培训和协助。

建设单位未履行告知义务或者无法确定建设单位的,物业服务区域内二十名以上业主可以向街道办事处或者镇人民政府提出设立业主大会的申请,街道办事处或者镇人民政府应当在三十日内予以核实,符合条件的,组织成立业主大会筹备组。

第二十七条 业主大会筹备组由业主代表、建设单位、街道办事处或者镇人民政府、村(社区)党组织、村(居)民委员会等代表组成。建设单位未派员参加筹备组的,不影响筹备组的成立,前期物业服务人应当协助筹备组开展工作。

业主大会筹备组由单数组成,其中业主代表人数不低于筹备组人数的二分之一,筹备组组长由街道办事处或者镇人民政府工作人员担任。

业主大会筹备组中的业主代表由业主公开推选产生;业主推选不能达成共同意见的,可以由村(社区)党组织推荐产生。

业主大会筹备组成员名单应当自成立起七日内在物业服务区域内显著位置公告。

第二十八条 业主大会筹备组组建所需经费,由建设单位先行垫付;无法确定建设单位的老旧小区等,由街道办事处或者镇人民政府垫付。业主委员会或者物业管理委员会组建后,所垫付费用从物业服务区域公共收益中支出。

建设单位以及物业服务人应当协助业主大会筹备组工作,提供设立业主大会必需的文件资料,并在物业服务区域内提供相应的人力、场地支持等保障措施。

第二十九条 业主大会筹备组应当开展以下工作,并就其确定的事项于首次业主大会会议召开十五日前在物业服务区域内显著位置公示:

(一)确认业主身份、人数及所拥有的专有部分面积,制作业主名册,确定业主在首次业主大会会议上的投票权数;

(二)制定首次业主大会会议召开方案,确定时间、地点、形式和内容;

(三)拟定业主大会会议事规则草案和管理规约草案,议事规则则至少应当包括业主大会的议事方式、表决程序,业主委员会的组成、任期、罢免和递补等事项,并不得违反法律、法规的强制性规定;

(四)提出业主委员会成员候选人名单;

(五)拟定业主委员会选举办法;

(六)首次业主大会会议的其他准备工作。

业主对公示内容有异议的,其他大会筹备组应当研究处理并在首次业主大会会议召开前作出答复。

筹备组应当自成立之日起九十日内,组织召开首次业主大会会议,并选举产生业主委员会。因特殊情况未能在九十日内组织召开首次业主大会会议的,可以延长三十日。

筹备组成员三次无故不参加筹备会议的,其成员资格自动终止。逾期未召开首次业主大会会议的,或者半数以上筹备组成员提出辞职或者成员资格终止的,筹备组自行解散,由街道办事处或者镇人民政府按照本条例的规定重新组织成立筹备组。

业主大会筹备组应当自业主委员会选举产生之日起,向业主委员会移交本条例第二十六条规定的资料,并终止活动。

第二节 业主共同决定事项和业主大会

第三十条 业主共同决定事项,可以采取召开业主大会会议的方式,也可以以书面征求意见等其他方式进行。下列事项由业主共同决定:

(一)制定和修改业主大会会议事规则;

(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)选聘和解聘物业服务人;

(五)使用建筑物及其附属设施的维修资金;

(六)改建、重建建筑物及其附属设施;

(七)改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;

(八)物业服务区域调整,业主委员会成员工作津贴标准等有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项,应当由专有部分面积占三分之二以上的业主且人数占三分之二以上的业主参与表决。决定前款第(六)项至第(八)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。

本条例规定中的专有部分面积,按照不动产登记簿记载的面积计算;尚未进行登记的,暂按测绘机构的实测面积计算;尚未进行实测的,暂按房屋买卖合同记载的面积计算。业主人数,按照专有部分的数量计算,一个专有部分按一人计算。建设单位尚未出售且已售但未交付的部分,以及同一买受人拥有一个以上专有部分的,按一人计算。

业主共同决定的事项,应在物业服务区域内显著位置公示,对本物业服务区域内的全体业主和其他物业使用人以及物业服务人具有约束力。

业主共同决定的事项,不得违反法律、法规或者损害社会公共利益。

第三十一条 业主大会会议可以采用现场讨论或者书面征求意见的方式,也可以通过业主决策网络系统或者互联网等方式进行。业主可以委托代理人参加业主大会会议,但应当出具书面委托书,并载明委托事项。业主大会会议投票表决应当为实名投票。

采用现场讨论形式召开业主大会会议的,可以全体业主参加,也可以以幢、单元、楼层等为单元推选业主代表参加。业主代表参加业主大会会议,应当持有所代表业主的授权委托书,委托书应载明委托事项和表决意见。业主代表出席业主大会会议不得转委托。业主代表推选办法可以在业主大会会议事规则中规定。

业主大会会议采用书面方式征求意见的,业主应当实名签署意见,并由业主委员会将征求意见的结果在物业服务区域内显著位置公示,业主有权查阅相关资料。

第三十二条 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,业主委员会应当组织召开业主大会临时会议:

(一)经专有部分占建筑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)业主大会会议事规则或者管理规约约定的其他事项。

业主委员会应当在组织召开业主大会会议十五日前,将会议议题、时间、地点、方式以及表决事项在物业服务区域内显著位置公示,并以适当方式告知全体业主,但前款第(二)项规定的情形除外。

业主委员会不按规定履行组织召开业主大会会议职责的,业主可以请求街道办事处或者镇人民政府责令其限期组织召开;逾期仍未召开的,由街道办事处或者镇人民政府责令其限期组织召开业主大会。

业主大会可以委托街道办事处或者镇人民政府或者村(居)民委员会代为保管业主大会印章;需要使用业主大会印章的,由业主委员会向街道办事处或者镇人民政府或者村(居)民委员会提出。

第三节 业主委员会

第三十三条 业主委员会是业主大会的执行机构,由业主大会选举产生,向业主大会负责并报告工作,在村(社区)党组织的指导下工作,受业主大会和业主监督。业主委员会履行下列职责:

(一)召集业主大会会议,报告物业服务的实施情况;

(二)代表业主与物业服务人签订物业服务合同;

(三)及时了解业主、其他物业使用人的意见和建议,监督和协助物业服务人履行物业服务合同;

(四)监督管理规约的实施;

(五)业主大会赋予的其他职责。

第三十四条 业主委员会由委员、候补委员组成。业主共同决定选举产生业主委员会成员、候补委员,业主委员会应当自选举产生之日起十五日内召开首次会议,从业主委员会委员中推选产生业主委员会主任、副主任。

业主委员会人数为单数,其任期除议事规则另有规定外一般为三年,可以连选连任。业主委员会组成人员数额和任期,主任、副主任、委员、候补委员产生规则等事项应当在业主大会会议事规则中规定。

业主委员会候补委员可以参加业主委员会会议,享有发言权但没有投票、选举等表决权。

第三十五条 业主委员会成员应当是物业服务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)遵纪守法、热心服务,责任心强,具有一定的社会公信力和组织能力;

(三)履行行业义务,未拖欠维修资金;

(四)本人、配偶及其近亲属没有在本物业服务区域的物业服务人处任职;

(五)不存在其他可能影响公正履行业主委员会成员职责的情形。

业主委员会成员候选人可以通过业主自荐或者业主联名推荐、村(社区)党组织推荐等方式产生。

成立首次业主大会,业主委员会成员的候选人资格审查工作由业主大会筹备组负责。业主委员会改选换届选举,所推选的业主委员会成员的候选人资格由物业所在地街道办事处或者镇人民政府负责审查,村(社区)党组织协助。

鼓励业主中符合条件的村(社区)党组织成员、党员、党代表、人大代表和政协委员积极参与业主委员会成员,通过法定程序担任业主委员会委员。

第三十六条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内,持业主大会及业主委员会选举情况报告、业主大会会议事规则、管理规约、业主委员会成员名单及基本情况等材料,经街道办事处或者镇人民政府审核后,在县(市、区)住房和城乡建设主管部门备案,并对以上报送材料的真实性负责。

县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当自收到全部备案材料之日起五日内,完成备案并出具备案回执。经备案的业主委员会,其选举产生之日为成立日期。

备案事项发生变更时,业主委员会应当自变更之日起十五日内书面报告原备案单位,并告知物业服务人。

业主委员会持备案回执和备案的相关资料到街道办事处或者镇人民政府开具业主委员会印章刻制证明。

业主委员会印章由业主委员会保管。业主委员会印章的使用,应当由业主委员会会议决定。

第三十七条 业主委员会成员不得有下列行为:

(一)接受本物业服务区域的物业服务人及其利害关系人提供的利益或者财物;

(二)干扰、阻挠、妨碍业主大会行使职权或者不执行业主共同决定事项;

(三)虚构、篡改、隐匿、毁弃物业服务与管理活动中形成的文件资料或者擅自使用业主大会、业主委员会印章;

(四)违反业主大会会议事规则或者未经业主大会授权,擅自与物业服务人签订、修改物业服务合同;

(五)泄露或者非法使用业主信息;</