

## 宁夏回族自治区人民代表大会 常务委员会公告

### 第八十一号

《宁夏回族自治区物业管理条例》已由宁夏回族自治区第十届人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2010 年 12 月 3 日通

过,现予公布,自 2011 年 2 月 1 日起施行。

宁夏回族自治区人民代表大会常务委员会

二〇一〇年十二月三日

## 宁夏回族自治区物业管理条例

(2010 年 12 月 3 日宁夏回族自治区第十届人民代表大会  
常务委员会第二十一次会议通过)

### 第一章 总 则

**第一条** 为了规范物业管理活动,维护业主及物业管理各方的合法权益,改善居民生活和工作环境,根据《中华人民共和国物权法》和国务院《物业管理条例》,结合自治区实际,制定本条例。

**第二条** 本条例适用于自治区行政区域内物业服务及其监督管理活动。

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,对物业管理区域内的房屋及其配套设施设备及相关场地进行维修、养

护、管理,维护物业管理区域环境卫生和相关秩序的活动。

**第三条** 县级以上人民政府房地产行政主管部门或者负责物业监督管理工作的部门(以下统称房地产行政主管部门)负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

环保、价格、规划、公安、民政等有关行政主管部门,依据各自职责做好物业管理区域内的相关监督管理工作。

街道办事处、乡(镇)人民政府在房地产行政主管部门的指导下,具体负责组织、指导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,调解业主、业主委员会与物业服务企业之间的管理纠纷,协调物业管理工作。

## 第二章 前期物业管理

**第四条** 建设单位在销售房屋前,应当根据建设用地规划许可证确定的红线图范围,结合物业共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素划分物业管理区域,并在房屋买卖合同中明示。

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管理区域。住宅区和非住宅区配套设施设备能够分割、独立使用的,可以划分为不同的物业管理区域。

**第五条** 对物业管理区域内的各类配套建筑与设施设备,建设单位应当严格按照国家和自治区有关住宅小区规划、设计规范和工程标准进行建设。

**第六条** 建设单位应当为新建住宅物业配置物业服务用房。物业服务用房的配置应当符合下列规定:

(一) 建筑面积在五万平方米以内的,按不低于建筑总面积的千分之四配置,最少不低于一百二十平方米;

(二) 建筑面积超过五万平方米的,除按照五万平方米的千分之四配置外,超过部分按不低于千分之二的标准配置;

(三) 位于地面以上一至二层,具备基本装修和水、暖、电、采光、通风等功能,可直接投入使用。

物业服务用房属于全体业主共有,任何单位和个人不得转让、抵押或者改变其用途。规划行政主管部门在规划许可、验收过程中,

应当对物业服务用房建筑面积、位置、配置等规划设计指标进行审查。房地产行政主管部门在办理房产测绘成果备案时应当核查物业服务用房配置情况。

**第七条** 在业主、业主大会选聘物业服务企业之前,建设单位选聘物业服务企业的,应当依法通过招标的方式选聘前期物业服务企业,签定前期物业服务合同,进行前期物业管理。前期物业服务期限一般不超过两年。

建设单位承担前期物业服务责任。已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业,物业服务费用由建设单位承担。

建设单位销售房屋时,前期物业服务合同应当作为房屋买卖合同的附件。

**第八条** 建设单位可以邀请前期物业服务企业对共用配套设施建设、设备运行管理等事项,提出与物业管理相关的建议。

建设单位组织工程竣工验收和分户验收时,应当通知前期物业服务企业参与。

建设单位应当自住宅小区综合验收合格之日起三十日内,与相关专业经营单位办理专业经营设施设备接收管理手续,并协助物业买受人与相关专业经营单位分别签订供水、供电、供气、供热等服务合同。

**第九条** 办理前期物业承接验收手续,建设单位应当向前期物业服务企业移交物业服务用房和下列资料:

(一) 物业管理区域划分资料;

(二) 建设用地规划许可证和建设工程规划许可证的复印件、附图;

(三) 竣工验收报告以及竣工总平面图,单体建筑、结构、设备竣工图,配套设施、地下

管网工程竣工图、消防验收等竣工验收资料;

(四) 设施设备的出厂随机资料(包括出厂合格证明), 安装、验收、使用、维护保养和定期检验等技术资料, 运行、维护保养记录;

(五) 物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(六) 业主名册;

(七) 物业管理必需的其他资料。

建设单位应当在《住宅使用说明书》中明确物业公摊面积和共有部分的范围, 并应当写入《房屋买卖合同》。

前期物业服务企业应当在前期物业服务合同终止或者解除前期物业服务合同时, 将物业服务用房以及上述资料移交业主委员会。

### 第三章 业主、业主大会与业主委员会

第十条 房屋的所有权人为业主。

业主身份的确认, 以房屋登记簿或者法律、行政法规规定的其他能够证明其权属的有效证明为依据。

第十一条 业主对物业管理区域共有部分实施共同管理, 监督物业服务企业履行物业服务合同。

第十二条 物业管理区域内全体业主组成业主大会, 并选举产生业主委员会作为业主大会的执行机构。一个物业管理区域成立一个业主大会。业主大会应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

物业管理区域内业主人数较少且经三分之二以上业主同意, 决定不成立业主大会的, 由业主共同履行业主大会、业主委员会的职

责。

物业管理区域内业主人数较多的, 可以幢、单元为单位, 推选业主代表参加业主大会会议。业主代表参加业主大会会议前, 应当事先书面征求其所代表的业主意见, 并将经业主本人签字的书面意见在业主大会会议上如实反映。

第十三条 未设立业主大会, 发生物业服务企业停止服务或者其他重大、紧急物业管理事件, 需要业主共同决定解聘、选聘物业服务企业或者其他事项的, 由物业所在地房地产行政主管部门和街道办事处或者乡(镇)人民政府协助业主决定有关事项。

第十四条 物业管理区域内, 交付业主的专有部分建筑面积达到建筑总面积百分之五十以上的, 建设单位应当向物业所在地街道办事处或者乡(镇)人民政府书面申请成立业主大会。

街道办事处、乡(镇)人民政府应当自接到申请之日起六十日内, 推举业主代表担任筹备组组长, 组织成立首次业主大会会议筹备组。筹备组主要由业主代表组成, 也可以吸收建设单位、前期物业服务企业、街道办事处或者乡(镇)人民政府的代表各一人参加。

筹备组成员名单确定后, 应当将其成员名单和工作职责在物业管理区域内显著位置公示。

筹备组应当自成立之日起六十日内组织召开首次业主大会会议。

第十五条 建设单位应当自首次业主大会会议筹备组成立之日起七日内, 向筹备组提供业主名册、业主专有和共有部分面积、建

筑总面积等资料, 并承担召开首次业主大会会议所需费用。

**第十六条** 业主大会履行下列职责:

(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) 选聘、解聘物业服务企业;

(五) 筹集和使用物业专项维修资金;

(六) 决定改建、重建建筑物及其附属设施;

(七) 决定物业管理区域内的其他物业管理事项。

**第十七条** 业主委员会应当自选举产生之日起二十日内, 持以下材料向物业所在地街道办事处或者乡(镇)人民政府备案:

(一) 业主大会设立和业主委员会选举情况的报告;

(二) 业主大会决议;

(三) 管理规约、业主大会议事规则;

(四) 业主委员会委员名单。

街道办事处或者乡(镇)人民政府应当在五日内将备案证明复印件分送县(市、区)房地产行政主管部门和物业所在地公安派出所、社区居民委员会。前款(二)、(三)、(四)项内容发生变更时, 应当及时办理备案变更手续。

**第十八条** 业主委员会应当根据业主大会的授权, 履行下列职责:

(一) 执行业主大会的决议、决定;

(二) 召集并主持业主大会会议, 报告物业管理的实施情况;

(三) 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;

(四) 及时了解业主、物业使用人的意见和建议, 督促业主按时交纳物业服务费用, 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) 组织、监督专项维修资金的筹集和使用;

(七) 调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷;

(八) 业主大会赋予的其他职责。

业主委员会成员实行任期制, 有关任期、候补、空缺、资格终止等事项由业主大会议事规则规定。

业主委员会的办公经费和成员的工作津贴应当从业主共有部分的收益中提取或者由全体业主负担, 具体办法和标准由业主大会决定。

业主委员会应当定期向业主公布办公经费的收支情况。

**第十九条** 有下列情形之一的, 业主委员会成员资格终止:

(一) 任职期限届满的;

(二) 不履行业主义务的;

(三) 不再具备业主身份的;

(四) 限制民事行为能力或者无民事行为能力的;

(五) 被依法追究刑事责任的;

(六) 以书面形式向业主大会或者业主委

员会提出辞职的;

(七)业主大会议事规则规定的其他情形。

业主委员会成员资格终止的,应当自终止之日起三日内将所保管的档案资料、印章及其他应当移交的财物移交给业主委员会;拒不移交的,房地产行政主管部门、街道办事处或者乡(镇)人民政府应当责令移交。

过半数业主要求撤换业主委员会或者业主委员会成员的,房地产行政主管部门、街道办事处或者乡(镇)人民政府应当及时协助全体业主重新选举。

**第二十条** 主要配套设施设备和相关场地共用的旧住宅区、分散小区可以划分为一个物业管理区域。业主可以向街道办事处、乡(镇)人民政府申请成立一个业主大会。

不具备成立业主大会条件的旧住宅区、分散小区,街道办事处或者乡(镇)人民政府应当组织业主自行管理,或者经过半数业主同意,委托他人进行清洁卫生、园林绿化、秩序维护等物业管理。

#### 第四章 物业服务

**第二十一条** 业主委员会根据业主大会的决定,与通过招标投标或者协议方式选聘的物业服务企业或者其他管理人签订物业服务合同。

物业服务合同应当包括下列事项:

(一)物业管理区域范围以及基本情况;

(二)物业共用部位、共用设施设备的使用、管理和维护;

(三)物业服务用房的配置、使用、维修和管理;

(四)公共绿化的维护,以及公共区域的

环境卫生、安全等秩序维护;

(五)车辆的停放管理;

(六)物业服务质量标准;

(七)物业服务费用收取标准和方式;

(八)物业档案资料的保管;

(九)物业服务合同期限;

(十)双方的权利义务;

(十一)违约责任;

(十二)物业服务合同终止、解除条件;

(十三)其他事项。

正式签订合同前,业主委员会应当将拟签定的物业服务合同文本在物业管理区域内公示,公开征求业主的意见,并提交业主大会通过。公开征求意见的期限不得少于七日。

物业服务合同签订后,物业服务企业应当将签订的物业服务合同在物业管理区域内公示,或者以电子邮件等形式告知业主,业主有权进行查询。

物业服务合同示范文本由自治区住房和城乡建设行政主管部门制订。

**第二十二条** 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。

**第二十三条** 物业服务合同期限届满前九十日内,业主委员会应当召集业主大会会议,决定物业服务企业的聘用事项。业主大会决定继续聘用的,应当与物业服务企业签订新的物业服务合同;不继续聘用的,应当重新选聘物业服务企业,于合同期限届满前九十日内告知原物业服务企业,并在物业管理区

域内公告。

物业服务合同届满，物业服务企业决定不再续签物业服务合同的，应当于合同期限届满前履行必要的告知义务；合同未约定告知期限的，应当于合同期限届满前九十日内告知业主。

提前解除物业服务合同的，提出解除合同的一方应当书面告知合同另一方，在物业管理区域内公告，并书面告知所在地的县级人民政府房地产行政主管部门、街道办事处或者乡(镇)人民政府。

第二十四条 物业服务合同解除或者终止后，物业服务企业应当按照有关规定和合同约定向业主委员会移交下列材料和财物：

- (一)本条例第九条规定的材料；
- (二)物业服务期间形成的有关物业以及设施设备改造、维修、运行、保养的有关资料以及物业服务档案；
- (三)物业服务用房和物业共用部位、共用设施设备；
- (四)清算预收、代收的有关费用及相关账册、票据；
- (五)法律、法规规定的应当移交的其他事项。

业主大会重新选聘物业服务企业后，业主委员会应当将前款所列资料和财物移交重新选聘的物业服务企业，原物业服务企业应当与新选聘的物业服务企业做好物业管理交接工作。

物业服务合同终止前，或者物业服务企业未依照合同履行告知义务、未办理退出交接手续，不得擅自撤离物业管理区域、停止物

业服务。

第二十五条 物业服务企业可以将清洁卫生、园林绿化、秩序维护等专项服务委托给专业性服务企业，但不得将全部物业服务一并委托给其他单位或者个人。

未选聘物业服务企业的，过半数业主可以决定将专项服务委托给专业性服务企业或者个人。

第二十六条 物业服务企业应当按照国家和自治区有关物业服务规范 and 标准，以及物业服务合同中约定的服务标准提供服务。

第二十七条 物业服务费用的收取可以采取包干制或者酬金制等方式。

实行酬金制的物业服务企业应当于每年第一季度公示上一年度物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算。业主提出质询的，物业服务企业应当及时答复。

第二十八条 旧住宅区、分散小区的业主将物业服务承包给物业服务企业的，房地产行政主管部门、街道办事处或者乡(镇)人民政府应当协助承包合同的签订并监督履行。

旧住宅区、分散小区物业服务事项、服务标准、服务费用等，根据物业的具体情况，由过半数主业主或者业主代表、承包人和街道办事处、乡(镇)人民政府共同商定。

第二十九条 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，对突发事件采取应急措施，及时报告有关行政管理部门和有关单位，并协助做好救助工作。

## 第五章 物业的使用与维护

第三十条 物业管理区域内，禁止下列行为：

(一)违法修建建筑物、构筑物,或者违规在建筑物、构筑物上悬挂、张贴、涂写、刻画;

(二)损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构和房屋外观;

(三)损坏或者擅自占用、改建物业共用部位;

(四)损坏或者擅自占用、移动、改装共用设施设备;

(五)擅自改变房屋设计用途,影响相邻关系人的生活;

(六)存放、铺设超负荷物品;

(七)发出超过规定标准的噪音;

(八)存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品;

(九)擅自改变房屋用途,将住宅改变为经营性用房;

(十)随意倾倒或者丢弃垃圾、杂物;

(十一)损毁树木、园林;

(十二)违规饲养动物影响他人正常生活;

(十三)法律法规和管理规约禁止的其他行为。

有前款行为之一的,其他业主、业主委员会、物业服务企业有权予以制止,要求行为人停止侵害、消除危险、排除危害、赔偿损失。制止无效的,物业服务企业、业主委员会应当及时报告有关行政主管部门。有关行政主管部门接到报告后,应当依法处理。

**第三十一条** 物业服务收费应当区别不同物业的性质和特点,由业主和物业服务企业按照国家和自治区物业服务收费办法,在物业服务合同中约定。

实行政府指导价的,价格主管部门应当会同房地产行政主管部门根据物业类型、服务内容、服务等级和物价指数变动等情况,制定相应的基准价和浮动幅度,并及时向社会公开。

物业服务企业违反有关规定和物业服务合同,擅自扩大收费范围、提高收费标准、重复收费的,业主委员会或者业主有权拒绝。

物业服务企业履行物业服务合同约定义务的,业主应当按时交纳物业服务费用,不得以放弃共用权利为由拒绝交纳。物业产权转移时,业主应当结清物业服务费。

**第三十二条** 业主应当按照国家和自治区有关规定交纳专项维修资金,用于建筑物保修期满后住宅和物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。

专项维修资金应当统一归集管理、使用,专户储存,每年公布一次收交、使用、结余情况,并接受业主的查询和审计、财政、房地产行政主管部门的监督管理,不得挪作他用。

**第三十三条** 专项维修资金属于业主所有。有下列情形之一的,按照有关规定使用专项维修资金:

(一)屋面防水损坏造成渗漏的;

(二)更换电梯或者电梯故障危及人身安全的;

(三)高层住宅水泵损坏导致供水中断的;

(四)楼体单侧外立面有脱落危险的;

(五)专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍,危及人身财产安全的;

(六)对消防设施设备维修、更新、改造的。

业主转让物业时,应当将物业分户帐中结余的专项维修资金与物业同时过户。

**第三十四条** 利用业主共有部分进行经营性活动的,应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的书面同意后,按照规定办理有关手续。共有部分产生的收益应当公开,并纳入专项维修资金专户或者由业主大会决定其用途。

**第三十五条** 建设单位应当按照国家有关规定和房屋买卖合同约定的保修期限、范围等承担建筑物以及附属设施设备保修责任。保修过程中,业主、物业使用人和物业服务企业应当给予协助、配合。

在物业保修期内,业主专有部分或者共有部分存在质量问题的,建设单位应当及时进行维修或者更换。房地产行政主管部门应当监督物业保修活动。

**第三十六条** 物业维修、更新、改造的费用,按照下列规定承担:

(一)专有部分维修、更新、改造费用,由专有部分业主承担;

(二)部分共有部分的维修、更新、改造费用,由部分共有的业主分担;

(三)全体共有部分的维修、更新、改造费用,由全体业主分担。

因物业服务企业的过错,造成共有部分未到维修、更新年限需要维修、更新的,物业服务企业应当承担与其责任相当的费用。

**第三十七条** 共有部分维修、养护、更新、改造时,相关专有部分的业主、物业使用人应当予以配合。

因维修、更新、改造造成业主专有部分损

失的,责任人应当依法承担恢复原状、赔偿损失等责任。

**第三十八条** 住宅装饰装修工程开工前,业主或者物业使用人应当与物业服务企业签订住宅装饰装修服务协议。物业服务企业应当将装饰装修的时间、地点等情况在业主所在楼内公示。

物业服务企业应当对住宅装饰装修活动进行巡查、监督。

**第三十九条** 物业管理区域内规划用于停放车辆的车库、车位应当优先满足业主、物业使用人的停车需要。在满足业主、物业使用人的需要后,可以将物业管理区域内的车库、车位出租给物业管理区域业主以外的单位和个人,每次租赁合同期限最长不得超过六个月。物业管理区域内规划利用停放车辆的车库、车位尚未充分利用的,不得占用业主共有的道路或者其他场地停放车辆。确需占用物业管理区域内业主共有的道路或者其他场地停放车辆的,应当经业主大会同意并收取车位场地使用费,车位场地使用费属于全体业主共有。

停放车辆的,不得堵塞消防通道,不得妨碍行人和其他车辆正常通行。

**第四十条** 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业经营单位应当向物业管理区域内的最终用户收取费用,并依法承担分户计量装置或者入户端口以外设施设备的维修、养护、更新责任。

供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业经营单位可以委托物业服务企业代收有关费用,并按约定支付手续费。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。

物业服务企业接受委托代收前款费用的,不得向业主收取手续费等额外费用。

**第四十一条** 业主空置物业的,应当告知物业服务企业,并采取措施防止漏水、漏气等事故的发生;影响其他业主正常生活,造成损失的,应当依法承担赔偿责任。

物业空置期间,不免除业主部分共有部分和全体共有部分的维修、更新、改造费用。空置期间,物业服务费用的缴纳数额由业主委员会与物业服务企业商定。

## 第六章 管理措施

**第四十二条** 自治区住房和城乡建设行政主管部门应当制定物业服务标准和规范,并定期向社会公布。

县级以上人民政府房地产行政主管部门应当加强对物业服务企业的监督管理,督促物业服务企业定期公示物业服务项目收支情况等,建立物业管理投诉受理制度,定期对其服务质量进行考核。

市容、公安、环保、卫生等行政管理部门应当加强对物业管理区域内公共秩序、治安消防、市容卫生、房屋使用等的监督管理。

**第四十三条** 物业管理区域内,可以召开物业管理联席会议。物业管理联席会议由县级人民政府房地产行政主管部门负责召集,街道办事处、乡(镇)人民政府,居(村)民委员会、公安派出所、物业服务企业、业主委员会或者业主代表等参加,共同协调解决物业管理与服务过程中发生重大矛盾纠纷和其他物业管理事项。

**第四十四条** 县级以上人民政府应当加强物业服务监督管理,建立重大物业纠纷处理应急机制,及时协调解决群体性或者重大物业管理纠纷。

发生群体性或者重大物业管理纠纷时,房地产行政主管部门和街道办事处、乡(镇)人民政府应当进行教育疏导,及时妥善处理,并向县级以上人民政府报告,不得推诿、敷衍、拖延。

**第四十五条** 发生物业服务争议的,应当协商解决,也可以向人民调解组织申请调解。

人民调解组织应当按照有关规定,及时受理、调解物业服务争议,并督促当事人履行调解协议。

**第四十六条** 县级以上人民政府应当加强对旧住宅区、分散小区内的道路、照明、绿地以及社区服务、文化体育、安全防范、物业服务用房等配套建筑以及设施设备建设改造,并将其纳入城乡建设规划。

**第四十七条** 房地产行政主管部门应当采取各种形式,开展物业管理法律、法规、规章以及相关政策的宣传、培训,引导业主、物业服务企业依法行使权利、履行义务。

街道办事处或者乡(镇)人民政府、居(村)民委员会,应当将物业管理法律、法规、规章以及相关政策宣传,作为社区建设工作的主要内容。

**第四十八条** 价格行政主管部门应当加强对物业服务企业收费项目、标准执行情况的监督,定期发布物业服务成本信息,及时查处违反规定收取物业费的行为,并适时调整

物业收费标准。

## 第七章 法律责任

第四十九条 违反本条例规定,建设单位在物业管理区域内不按照规定配置物业服务用房的,由市、县(市、区)房地产行政主管部门依据职权责令限期改正,给予警告,没收违法所得,并处十万元以上五十万元以下罚款。

第五十条 违反本条例规定,建设单位或者前期物业服务企业不履行交接义务或者不移交有关资料和财物的,由市、县(市、区)房地产行政主管部门依据职权责令限期改正,给予警告;逾期不改正的,处以一万元以上十万元以下罚款。

第五十一条 违反本条例规定,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,由市、县(市、区)房地产行政主管部门依据职权处以五万元以上二十万元以下罚款;给业主造成损失的,依法承担赔偿责任。

第五十二条 违反本条例规定,物业服务企业将物业管理区域内的全部物业管理委托给他人的,由市、县(市、区)房地产行政主管部门依据职权责令限期改正,处以委托合同价款百分之三十以上百分之五十以下的罚款。

第五十三条 违反本条例规定,物业服务企业擅自停止物业服务或者擅自改变物业服务用房用途的,由市、县(市、区)房地产行政主管部门责令限期改正,给予警告;逾期不改正的,处以一万元以上十万元以下罚款;造成损失的,依法承担赔偿责任。

第五十四条 违反本条例规定,业主、物

业使用人有下列行为之一的,由市、县(市、区)房地产行政主管部门依据职权责令限期改正,恢复原状,并可以按照以下规定给予处罚;给他人造成损失的,责任人应当依法承担赔偿责任:

(一)拆改房屋承重结构的,处以五万元以上十万元以下罚款;

(二)损坏、擅自占用物业管理区域内道路、场地或者其他共用设施设备的,个人处以一千元以上一万元以下罚款;单位处以五万元以上二十万元以下罚款;

(三)擅自利用业主共有部分进行经营活动的,处以一千元以上一万元以下罚款。

第五十五条 违反物业服务合同约定,业主逾期不交纳物业服务费用的,业主委员会应当督促其限期交纳;逾期仍不交纳的,物业服务企业可以向人民法院提起诉讼。

第五十六条 房地产行政主管部门、街道办事处或者乡(镇)人民政府及其工作人员,在物业管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,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。

## 第八章 附 则

第五十七条 本条例中,下列专业用语的含义是:

(一)共用部位包括建筑物的基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶、户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊、通道、扶手、护栏、电梯井道、架空层以及设备间等;

(二)共用设施设备,包括供排水管道、水箱、水泵、电梯、天线、发电机、变配电设备、照明设施、供电线路、煤气(天然气)管道、消防

设备、避雷设施、污水处理设施、安防监控设施、人造景观、信报箱、沟、渠、池、垃圾容器、垃圾转运设施等；

(三)共有部分,包括物业管理区域内的绿地、道路、非经营性车场(车库)、公益性文体

设施、共用设施设备用房、物业服务用房等。

第五十八条 本条例自 2011 年 2 月 1 日起施行。1998 年 8 月 12 日宁夏回族自治区人民政府发布的《宁夏回族自治区城市居住小区物业管理办法》同时废止。