石嘴山市物业管理条例

（2021年7月30日石嘴山市第十四届人民代表大会常务委员会第三十三次会议通过 2021年9月24日宁夏回族自治区第十二届人民代表大会常务委员会第二十九次会议批准）

目 录

第一章 总则

第二章 物业管理区域与前期物业管理

第三章 业主、业主大会及业主委员会

第四章 物业服务和管理

第五章 物业的使用和维护

第六章 法律责任

第七章 附则

第一章 总 则

第一条 为规范物业管理活动，维护物业管理相关主体的合法权益，建设文明和谐美丽小区，营造良好的居住环境，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《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人或者按照物业服务合同约定，对物业管理区域内的建筑物及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

 第三条 本市物业管理应当遵循业主自治、专业服务、政府监督管理相结合的原则。

第四条 市、县（区）人民政府应当加强对物业管理工作的组织领导，将物业管理纳入现代服务业发展规划和社区治理体系。鼓励采用新技术、新方法推动物业管理区域内节能节水、垃圾分类、环境绿化、污染防治。

第五条 市住房和城乡建设部门负责全市物业管理活动的监督管理工作。县（区）物业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。

发展改革、审批服务、公安、司法行政、生态环境、卫生健康、民政、财政、自然资源、综合执法、市场监管、人防、应急管理等有关主管部门，应当按照各自职责，负责物业管理相关监督管理工作。

街道办事处、乡（镇）人民政府应当配合行政主管部门对物业管理活动的监督管理。

第六条 居（村）民委员会在街道办事处、乡（镇）人民政府指导下开展物业管理相关工作，对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助，调解物业管理纠纷。

第七条 物业服务行业协会应当加强行业自律管理，规范行业行为，促进物业服务人及从业人员依法经营、诚信服务,提升物业服务水平，接受物业主管部门的指导、监督。

第八条 物业服务人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，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，做好安全事故、安全隐患等防范、制止或救助工作。

第九条 建立健全人民调解、行业调解、行政调解、司法调解构成的多元纠纷解决机制，化解物业管理纠纷。

 第十条 物业服务人、业主委员会、业主应当执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，积极配合开展相关工作。

第二章 物业管理区域与前期物业管理

第十一条 物业管理区域的划分应当符合法律法规的规定，综合考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素，便于服务便利、资源共享、协商议事。

第十二条 建设单位划定物业管理区域后，应当向物业所在地的县（区）物业主管部门备案。

建设单位在销售房屋前，应当将经备案确认的物业管理区域在房屋买卖合同中明示。

第十三条 建设单位应当依法为新建住宅小区配置必要的物业服务用房，一个物业管理区域内应当配建独立且相对集中的物业服务用房，满足物业管理需求，具体面积依照有关规定执行。物业服务用房的面积、位置应当在规划许可证、房屋买卖合同中载明。

第十四条 建设单位承担前期物业服务责任。建设单位销售房屋前，可以依法选聘前期物业服务人，签订前期物业服务合同。

前期物业服务合同应当就前期物业服务是否收费、服务内容以及收费标准进行约定，约定的内容作为房屋买卖合同的附件或者直接纳入房屋买卖合同。

前期物业服务合同期限一般不超过两年，具体期限在前期物业服务合同中约定。期限届满前三个月，由业主共同决定是否继续使用前期物业服务人。

第十五条 建设单位与前期物业服务人应当在县（区）物业主管部门的指导、监督下，对物业管理区域内的共用部位、共用设施设备进行查验，确认现场查验结果，形成查验记录，签订物业承接查验协议，并向业主公开查验结果。

承接查验协议应当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。对于承接查验发现的问题，建设单位应当在三十日内予以整改，或者委托前期物业服务人整改。

第十六条 在办理物业承接查验手续时，建设单位应当向前期物业服务人移交下列资料：

（一）物业管理区域划分资料；

（二）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备的竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（三）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（四）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（五）业主名册**；**

（六）物业管理必需的其他资料。

第十七条 建设单位在销售房屋前，应当制定临时管理规约，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，并在销售场所显著位置公示。临时管理规约不得侵害房屋买受人的合法权益。

第三章 业主、业主大会及业主委员会

第十八条 房屋的所有权人为业主。

因买卖、赠与、拆迁补偿、继承、生效的法律文书、合法建造等情形已经合法占有房屋，但尚未依法办理所有权变更登记的，在物业服务管理中享有业主权利，承担业主相应义务。

第十九条 业主享有下列权利：

（一）要求物业服务人按照物业服务合同的约定提供服务；

（二）提议召开业主大会，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，行使表决权；

（五）选举业主委员会委员，并享有被选举权；

（六）监督业主大会筹备组、业主委员会的工作；

（七）监督物业服务人履行物业服务合同；

（八）对共用部位、共用设施设备和相关场地使用享有知情权、监督权和收益权；

（九）监督专项维修资金和共有资金的管理和使用；

（十）法律法规规定的其他权利。

业主行使权利不得危及物业的安全，不得损害其他业主的合法权益。

第二十条 业主应当履行下列义务：

（一）遵守管理规约和业主大会议事规则；

（二）遵守物业管理区域内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以及应对突发事件等方面的制度要求；

（三）执行业主大会和业主大会授权业主委员会作出的决定；

（四）配合物业服务人提供物业服务；

（五）按照国家和自治区有关规定交纳专项维修资金；

（六）按时足额交纳物业费；

（七）履行房屋安全使用责任；

（八）按照规定分类投放生活垃圾；

（九）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，享有权利，承担义务；不得以放弃权利为由不履行义务。

第二十一条 一个物业管理区域成立一个业主大会。业主大会由物业管理区域内全体业主组成，应当代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。

只有一个业主的、或者业主人数较少且经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，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，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

 业主因故不能参加业主大会会议的，可以依法书面委托代理人参加。

第二十二条 下列事项由业主共同决定:

（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）确定或者调整物业服务方式、服务内容、服务标准和服务价格；

（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）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；

（七）改建、重建建筑物及其附属设施；

（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；

（九）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。

第二十三条 物业管理区域内，交付的专有部分建筑面积达到该区域建筑物总面积百分之五十以上，建设单位或者百分之二十以上的业主公开联名向街道办事处、乡（镇）人民政府提出成立业主大会书面申请的，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，指导成立首次业主大会会议筹备组（以下简称筹备组）。

首次业主大会的费用由建设单位承担。

第二十四条 筹备组人数应当为单数，主要由业主代表组成，也可以吸收街道办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会、建设单位、前期物业服务人代表。业主代表人数不低于筹备组人数的二分之一。

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。

第二十五条 筹备组应当自成立之日起十五日内组织召开首次筹备工作会议，六十日内组织召开首次业主大会会议。

业主委员会成立后，筹备组自行解散。

第二十六条 筹备组负责下列工作：

（一）确认并公示业主名单、业主人数、业主拥有专有部分面积；

（二）确定首次业主大会会议方案；

（三）拟订管理规约草案和业主大会议事规则草案；

（四）确定业主委员会委员候选人产生办法和名单；

（五）制定首届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。

对前款规定的内容，筹备组应当在首次业主大会会议召开十五日前以书面形式在物业管理区域内公告。

第二十七条 业主大会议事规则，应当约定业主大会的议事方式、表决程序，业主委员会的组成、任期、罢免和递补等内容，不得违反法律法规的强制性规定。

第二十八条 业主大会定期会议应当按照议事规则规定召开，经百分之二十以上的业主提议，业主委员会应当组织召开临时会议。

召开业主大会，应当于会前十五日通知全体业主，并告知物业所在地居（村）民委员会。居（村）民委员会可以指派人员列席会议。

县（区）物业主管部门应当引导业主借助信息化技术召开业主大会。

第二十九条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会选举产生，接受业主监督，履行下列职责：

（一）召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况、业主委员会履职情况；

（二）代表业主与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同，与解聘的物业服务人进行交接；

（三）组织、监督专项维修资金的筹集和使用；

（四）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，督促业主交纳物业费，监督物业服务人履行物业服务合同；

（五）监督管理规约的实施；

（六）协调解决因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（七）在物业管理区域内配合行政执法机关工作；

（八）配合、支持居（村）民委员会依法履行职责，并接受其指导和监督；

（九）业主大会赋予的其他职责。

第三十条 业主委员会应当每两个月召开一次会议，经三分之一以上业主委员会委员提议，可以召开临时会议。

业主委员会应当在会议前五日将会议议题告知物业所在地的居（村）民委员会，并听取意见和建议。居（村）民委员会可以根据情况指派人员参加。

业主委员会会议应当有三分之二以上委员出席，作出的决定应当经全体委员过半数同意。会议结束后三日内，业主委员会应当将会议情况以及确定事项在物业管理区域内显著位置公示。

第三十一条 业主委员会由五人以上单数组成，在委员中推选主任、副主任。一百户以下的住宅小区，业主委员会可以由三人组成。

业主委员会委员应当为本物业管理区域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、热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力；

（三）法律、法规规定的其他条件。

第三十二条 业主委员会委员候选人通过下列方式产生：

（一）社区推荐；

（二）居（村）民委员会推荐；

（三）业主自荐或者联名推荐。

第三十三条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持以下材料向物业所在地县（区）物业主管部门备案：

（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；

（五）相关公示材料。

 前款第二项至第四项内容发生变更时，应当及时办理备案变更手续。

第三十四条 业主委员会委员实行任期制，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。

第三十五条 业主委员会委员不得有下列行为：

（一）阻挠、妨碍业主大会行使职权或者不执行业主大会决定；

（二）虚构、篡改、隐匿、毁弃物业管理活动中形成的文件资料；

（三）拒绝、拖延提供物业管理有关的文件资料，妨碍业主委员会换届交接工作；

（四）擅自使用业主大会、业主委员会印章；

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

（六）将业主共有财产借给他人或者设定担保等挪用、侵占业主共有财产；

（七）与物业服务人有可能影响其公正履行职务的经济往来或者利益交换；

（八）非法使用、转让或者泄露业主、物业使用人信息；

（九）侵害业主合法权益的其他行为。

业主委员会委员有前款规定的第一项至第五项行为的，业主委员会提请业主大会罢免其委员资格。其委员资格被罢免前，业主委员会应当停止其履行职责，并向业主公示。

第四章 物业服务和管理

第三十六条 业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务人管理。

除业主大会决定继续聘用原物业服务人之外，业主委员会根据业主大会的决定，与通过招投标或者协议方式选聘的物业服务人签订物业服务合同。

第三十七条 业主、物业使用人装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，与物业服务人签订装饰装修服务协议，配合必要的现场检查。协议应当包括装饰装修工程的禁止行为、垃圾堆放和清运要求以及费用、施工时间等内容。

物业服务人应当将装饰装修的时间、地点等情况在拟装饰装修的物业楼内显著位置公示。

物业服务人应当加强对装饰装修活动的监督。业主或者物业使用人未签订装饰装修服务协议或者违反相关规定及装饰装修服务协议的，物业服务人应当及时劝阻；拒不改正的，物业服务人应当及时向有关主管部门报告。

第三十八条 物业服务人应当具有独立法人资格，按照物业服务合同约定履行义务，遵守下列规定：

（一）提供物业服务符合国家、自治区和本市规定的标准、规范；

（二）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；

（三）定期听取业主的意见和建议，接受业主监督，改进和完善服务；

（四）对管理区域内的共用消防设施进行维护管理，提供消防安全防范服务；

（五）对违法建设、违规出租房屋、私拉电线、占用消防通道等行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时报告有关行政执法部门；

（六）发现有安全风险隐患的，及时设置警示标志，采取措施排除隐患或者向有关专业机构报告；

（七）对业主、物业使用人违反临时管理规约、管理规约的行为进行劝阻、制止，并及时报告业主委员会；

（八）采取必要的安全保障措施，防止从建筑物中抛掷物品或者从建筑物上坠落的物品造成他人损害等；

（九）不得泄露业主信息；

（十）指导业主和物业使用人进行垃圾分类；

（十一）配合街道办事处、乡（镇）人民政府、行政执法机关和居（村）民委员会做好物业管理相关工作；

（十二）法律法规规定的其他事项。

第三十九条 物业服务人应当在物业管理区域内显著位置设置公示栏，如实公示、及时更新下列信息：

（一）营业执照、物业负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话、应急服务电话；

（二）物业服务内容、质量要求、收费项目、收费标准和方式等；

（三）电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、维保方案和应急处置方案等；

（四）上一年度物业服务合同履行及物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算；

（五）上一年度公共水电费用分摊情况、物业费、公共收益收支与专项维修资金使用情况；

（六）业主进行房屋装饰装修活动的情况；

（七）物业管理区域内车位、车库的出售和出租情况；

（八）其他应当公示的信息。

业主对公示内容提出异议的，物业服务人应当予以答复。

第四十条 物业服务人应当建立、保存下列档案和资料：

（一）小区共有部分经营管理档案；

（二）小区监控系统、电梯、水泵、有限空间等共用部位、共用设施设备档案及其管理、运行、维修、养护记录；

（三）水箱清洗记录及水箱水质检测报告等；

（四）住宅装饰装修管理资料；

（五）业主名册；

（六）签订的供水、供电、垃圾清运等书面协议；

（七）物业服务活动中形成的与业主利益相关的其他资料。

第四十一条 物业服务收费实行市场调节价和政府指导价相结合，并适时调整。

市住房和城乡建设主管部门应当发布住宅小区物业服务内容和标准。

市物业管理行业协会应当监测并定期发布物业服务项目成本信息和计价规则，供业主和物业服务人在协商物业费时参考。

第四十二条 业主应当按照物业服务合同约定支付物业费。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。

第四十三条 物业服务人可以将清洁卫生、园林绿化、秩序维护等部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人，并就该部分专项服务事项向业主负责。但不得将其应该提供的全部物业服务转委托给第三人。

第四十四条 物业服务人应当接受相关部门的指导，做好安全生产、公共卫生防疫、治安、消防、防灾等管理工作，制定物业管理区域安全防范应急预案。

发生安全事故或者其他突发事件时，物业服务人应当及时采取应急措施并保护现场，按照规定向有关行政主管部门报告并协助处理。

第四十五条 有下列情形之一的，可以终止物业服务：

1. 物业服务期限届满前，物业服务人决定不再续签物业服务合同的；
2. 业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的；

（三）约定解除物业服务合同的其他情形。

业主委员会或者物业服务人应当自物业服务合同终止之日起五日内，在物业管理区域内公告，并书面告知所在地物业行政主管部门。

第四十六条 物业服务合同解除或者终止后，物业服务人应当按照有关规定和合同约定向业主委员会、决定自行管理的业主或其指定的服务人移交下列财物和材料：

（一）移交物业服务用房和物业共用部位、共用设施设备；

（二）移交本条例第十六条、第四十条规定的档案和资料；

（三）清算预收、代收的有关费用及相关账册、票据；

（四）法律法规规定应当移交的其他事项。

原物业服务人不得以业主欠交物业费、对业主共同决定有异议等为由拒绝移交。

新物业服务人按照约定承接物业时，应当对共用部位、共用设施设备进行查验。

第四十七条 具备实施物业管理条件的老旧住宅小区，街道办事处、乡（镇）人民政府应当组织业主成立业主大会，由业主大会决定选聘物业服务人或者自行管理。

不具备实施物业管理条件的老旧住宅小区，街道办事处、乡（镇）人民政府在征求业主意见后，可以指定所在地居（村）民委员会组织提供清洁卫生、绿化养护、秩序维护等基本物业服务，所需费用由全体业主分摊。

老旧住宅小区的界定，由市、县（区）人民政府确定。

第五章 物业的使用和维护

第四十八条 物业管理区域内，不得有下列行为:

（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、共用设施设备、共有部分，移动、改装共用设施设备；

（四）擅自利用共用部位、共用设施设备、共有部分进行经营；

（五）擅自改变房屋设计用途，影响相邻关系人的生活；

（六）擅自改变房屋用途，将住宅改为经营性用房；

（七）违规私拉电线、电缆为电动车辆充电；

（八）存放、铺设超负荷物品；

（九）制造超标噪音；

（十）存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品；

（十一）从建筑物中抛掷物品；

（十二）随意倾倒或者丢弃垃圾、杂物；

（十三）侵占绿地、损毁树木和人造景观、文体设施；

（十四）违规饲养动物影响他人正常生活；

（十五）法律法规和管理规约禁止的其他行为。

有前款行为的，物业服务人应当及时劝阻、制止，劝阻、制止无效的，应当及时报告有关行政主管部门并协助处理。有关行政主管部门接到报告后，依法处理。

第四十九条 建设单位应当在物业建成后，将供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等设施，按照规定移交给专业经营服务单位进行维护管理。专业经营服务单位应当服务到最终用户，并承担分户终端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。

前款规定的专业经营服务单位因维修、养护等需要，临时占用、挖掘道路、场地的，应当及时恢复原状。

第五十条 物业买受人应当遵守国家有关专项维修资金制度，按照规定足额交纳专项维修资金。

业主转让物业、办理转移登记后，转让物业的专项维修资金余额随物业一并转让，业主无权要求返还；因征收或者其他原因造成物业灭失的，专项维修资金余额归业主所有。

第五十一条 专项维修资金应当专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造，不得挪作他用。

紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施的，业主大会或者业主委员会可以依法申请使用建筑物及其附属设施的维修资金。

紧急维修费用具体划拨程序按照专项维修资金管理规定执行。物业服务人先行垫付应急维修费用的，可以在维修工程竣工验收合格后，向县（区）物业主管部门办理核销手续。

第五十二条 专项维修资金应当统一归集管理、使用，专户储存，并接受业主的查询和主管部门的监督管理。

专项维修资金余额不足首期筹集金额百分之三十的，业主委员会应当及时通知、督促业主续交专项维修资金。

第五十三条 新建住宅小区，建设单位应当按照规划建设车辆充电设施或者预留建设安装条件。已建住宅小区内，经业主大会或者业主大会授权的业主委员会同意，可以通过改造、加装等方式建设车辆充电设施，并依法办理相关手续。

第五十四条 建设单位应当将规划车位、车库的处置方式向物业买受人明示，并在房屋买卖合同中予以约定。物业管理区域内规划设置的机动车停车库、车位应当首先满足业主需要。

第五十五条 利用物业管理区域内业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有，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，不得以任何个人名义进行存储和管理。

公共收益收入及使用情况，业主委员会或者物业服务人应当定期在物业管理区域内醒目位置公布，接受业主监督。

第六章 法律责任

第五十六条 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。

第五十七条 违反本条例规定，建设单位或者前期物业服务人有下列行为之一的，由县（区）物业主管部门按照下列规定进行处罚：

1. 在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业服务用房的，责令限期改正，给予警告，处十万元以上五十万元以下罚款；有违法所得的，没收违法所得；
2. 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，处五万元以上二十万元以下的罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任；

（三）不移交有关资料的，责令限期改正；逾期不改正的，通报批评，处一万元以上十万元以下的罚款。

第五十八条 违反本条例规定，物业服务人有下列行为之一的，由县（区）物业主管部门按照下列规定进行处罚：

1. 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，责令限期改正，处委托合同价款百分之三十以上百分之五十以下的罚款。委托所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任；
2. 擅自改变物业服务用房的用途的，责令限期改正，给予警告，并处一万元以上十万元以下的罚款；有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用；
3. 挪用专项维修资金的，责令退回挪用的专项维修资金，给予警告，可以并处挪用数额二倍以下的罚款；有违法所得的，没收违法所得。

第五十九条 违反本条例规定，业主、物业使用人有下列行为之一的，由县（区）物业主管部门责令限期改正，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：

1. 擅自拆改房屋承重结构的，处以五万元以上十万元以下罚款；
2. 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，对个人处以一千元以上一万元以下罚款；对单位处以五万元以上二十万元以下罚款；
3. 擅自利用共有部分进行经营活动的，对个人处以一千元以上一万元以下罚款；对单位处以五万元以上二十万元以下罚款。

第六十条 违反本条例规定，有关行政管理部门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。

 第七章 附 则

第六十一条 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（含办公用房、清洁用房、储藏用房、业主活动用房）等。

第六十二条 本条例自2021年11月1日起施行。