舟山市人民代表大会常务委员会

关于修改《舟山市物业管理条例》的决定

（2021年8月25日舟山市第七届人民代表大会常务委员会第四十三次会议通过 2021年9月29日浙江省第十三届人民代表大会常务委员会第三十一次会议批准）

舟山市第七届人民代表大会常务委员会第四十三次会议决定对《舟山市物业管理条例》作如下修改:

一、将第一条中的“《中华人民共和国物权法》”修改为“《中华人民共和国民法典》”。

二、将第九条第一款第二项中的“相毗邻的不同物业管理区域，经各自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同意后可以合并为一个物业管理区域”修改为“相毗邻的不同物业管理区域，经由各自区域内业主共同决定，可以合并为一个物业管理区域”。

三、增加一条，作为第十三条：“新建物业项目的，电动自行车集中停放与集中充电、垃圾分类投放与分类收集等设施，应当与物业项目同步设计、同步施工、同步交付；规划设计车位、车库应当配建新能源汽车充电设施或者预留建设安装条件。”

四、将第十四条改为第十五条，增加一款，作为第二款：“首次业主大会会议召开后，筹备组应当将筹备经费的使用情况向全体业主公布，接受全体业主的监督。”

五、将第十六条改为第十七条，修改为：“业主大会由物业管理区域内全体业主组成，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。业主大会自首次业主大会会议表决通过业主大会议事规则、管理规约，并选举产生业主委员会之日起成立。

“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、管理规约；

“（二）选举或者更换业主委员会委员、候补委员；

“（三）选聘和解聘物业服务企业；

“（四）确定或者变更物业管理方式、服务内容、服务标准和收费方案，确定其他公摊费用的收取标准；

“（五）制定共有物业和共有资金的管理和使用办法；

“（六）审议业主大会年度计划及财务预决算方案、业主委员会工作报告；

“（七）使用建筑物及其附属设施的维修资金；

“（八）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；

“（九）改建、重建建筑物及其附属设施；

“（十）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；

“（十一）其他有关共有和共同管理权利的重大事项。

“前款规定事项，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。决定前款第八项至第十项规定的事项，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。”

六、将第十八条改为第十九条，将第一款修改为：“业主委员会由业主大会选举产生，自选举产生之日起成立。业主委员会组成人员名单应当自产生之日起七日内予以公告。”

七、将第三十条改为第三十一条，第二款和第三款合并为第二款，修改为：“对未成立业主组织的保障性住房、安置房小区和完成综合改造的老旧住宅小区，街道办事处、乡（镇）人民政府应当指导成立业主组织，逐步推进业主自治。”

八、将第三十八条改为第三十九条，将第一款修改为：“前期物业服务期间，物业服务企业和建设单位协商一致解除合同的，建设单位应当在合同解除前另行选聘物业服务企业。建设单位与另行选聘的物业服务企业签订的前期物业服务合同约定的具体内容应当与商品房销售时签订的前期物业服务合同的内容一致。”

增加一款，作为第二款：“建设单位依法与物业服务企业订立的前期物业服务合同约定的服务期限届满前，业主委员会或者业主与新物业服务企业订立的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。”

九、将第三十九条改为第四十条，将第二款修改为：“物业服务企业将物业管理区域内的部分专项服务委托给专业性服务组织或者其他第三人的，应当在物业管理区域内显著位置公示，并就该部分专项服务事项向业主负责。物业服务企业应当对专业性服务组织或者其他第三人的服务进行监督管理。”

增加一款，作为第三款：“物业服务企业不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。”

十、将第四十一条改为第四十二条，将条文中的“交纳”修改为“支付”。

增加一款，作为第四款：“物业服务企业不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。”

十一、将第四十九条改为第五十条，将第一款第五项修改为：“毁坏或者擅自占用物业管理区域内的公共绿地、公共道路和公共过道、楼梯间等其他共用部位、共用设施设备”。

将第一款第七项修改为：“在楼梯间、楼梯口、疏散通道等共用部位私拉电线为电动车辆及其他电动设备充电”。

十二、将第五十一条改为第五十二条，删去第二款。

十三、增加一条，作为第五十五条：“鼓励和支持物业管理区域内符合条件的既有住宅加装电梯。物业管理区域内既有住宅需要加装电梯的，应当符合规划、建设、特种设备、消防等方面的法律、法规、安全技术规范以及标准要求。具体办法由市人民政府制定。”

十四、将第五十六条改为第五十八条，增加一款作为第二款：“建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造。建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况应当定期公布。”

十五、将第六十三条改为第六十五条，增加一款，作为第二款：“违反本条例第五十条第一款第五项规定，擅自占用物业管理区域内的公共过道、楼梯间等其他共用部位、共用设施设备的，由物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处二百元以上五百元以下罚款。”

十六、将第六十六条改为第六十八条，修改为：“业主委托其他管理人管理物业管理区域或者业主决定自行管理物业管理区域的，依照本条例相关规定执行。”

十七、将条文中的“物业管理用房”修改为“物业服务用房”，“物业专项维修资金”修改为“建筑物及其附属设施的维修资金”，“物业主管部门”修改为“物业管理行政主管部门”，“一个月”“两个月”“三个月”分别修改为“三十日”“六十日”“九十日”。

本决定自公布之日起施行。

《舟山市物业管理条例》根据本决定作相应修改，重新公布。