**庆阳市人民代表大会常务委员会**

**关于修改《庆阳市物业管理条例》的决定**

（2022年4月22日庆阳市第五届人民代表大会常务委员会第二次会议通过 2022年6月2日甘肃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）

庆阳市第五届人民代表大会常务委员会第二次会议决定对《庆阳市物业管理条例》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、删去第四条中的“扶持物业管理行业发展，物业服务企业按照国家有关规定享受优惠政策”。

三、将第五条、第六条中的“业主监督委员会”修改为“物业管理委员会”，并将第三章章名修改为“业主大会、业主委员会和物业管理委员会”。

四、删去第十五条、第十六条、第十七条、第十九条、第二十五条、第二十七条、第二十八条中的“业主监督委员会”。

五、将第十八条修改为：“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；

“（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企业或者其他管理人；

“（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。”

六、增加一条，作为第三十一条：“尚未成立业主大会和业主委员会的物业管理区域，由街道办事处或者乡（镇）人民政府负责组建物业管理委员会。”

七、将第三十六条改为第三十四条，修改为：“建设单位依法与物业服务人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人订立的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。”

八、将第四十七条改为第四十五条，删去第三款。

九、将第五十六条改为第五十四条，增加两项，作为第一款第二项、第三项：

“（二）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中坠落的物品造成他人损害；

“（三）执行政府依法实施的应急处置措施或者其他管理措施，积极配合开展相关工作；”。

十、将第五十七条改为第五十五条，修改为：“物业服务收费根据不同物业的性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价。保障性住房、房改房、国家规定的老旧住宅小区和普通住宅前期物业服务收费实行政府指导价，其他类型的物业服务收费实行市场调节价。

“政府指导价的适用范围和收费标准由发展和改革部门制定。

“市场调节价的物业服务收费标准应当在成本核算、公开公示、与业主充分协商的基础上，由业主与物业服务人在物业服务合同中约定，并报县（区）发展和改革部门备案。”

十一、将第五十九条与第六十条合并，作为第五十七条，修改为：“业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。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。”

十二、将第六十一条改为第五十八条，删去第二款。

十三、将第六十四条改为第六十一条，修改为：“物业服务合同终止后，在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人应当继续处理物业服务事项，并可以请求业主支付该期间的物业费。”

十四、将第六十七条改为第六十三条，删去第二款，将第一款第九项、第十项修改为：

“（九）从建筑物中抛掷物品；

“（十）违反规定饲养烈性犬等危险动物；”。

十五、将第六十九条改为第六十五条，修改为：“业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主一致同意。”

十六、将第七十条改为第六十六条，修改为：“建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用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。

“建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分面积所占比例确定。”

十七、将第七十五条改为第六十七条，修改为：“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。

“住宅物业、住宅小区内的非住宅物业、与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照规定交存住宅专项维修资金。

“专项维修资金用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。

“商品住宅、公有住房已经出售但未交存住宅专项维修资金或者交存比例达不到规定标准的物业管理区域的房屋所有权人，应当补交住宅专项维修资金。”

十八、将第七十七条改为第六十九条，修改为：“在《商品房买卖合同》网上签约时，房屋买受人应当将首期住宅专项维修资金足额存入县（区）住房和城乡建设主管部门在商业银行开立的住宅专项维修资金专户；建设单位或者售房单位在办理网签备案时，应当提供住宅专项维修资金专用收据；物业区域未出售的房屋，由建设单位在办理不动产权属初始登记时，应当足额代为交纳首期住宅专项维修资金。”

十九、将第八十二条改为第七十四条，修改为：“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或者业主可以凭应急使用确认书、维修工程造价审核报告及相关资料申请拨付住宅专项维修资金。

“紧急情况下维修工程竣工验收后，应当将使用住宅专项维修资金总额，在物业管理区域内显著位置公示。”

二十、增加一条，作为第七十八条：“违反本条例第五十七条第三款规定，物业服务人采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费的，由市、县（区）住房和城乡建设主管部门责令改正，拒不改正的，处五千元以上五万元以下的罚款。”

二十一、删去第三十一条、第三十二条、第三十三条、第六十六条、第七十一条、第七十二条、第七十三条、第七十四条、第八十六条、第八十七条、第八十九条、第九十条、第九十一条。

二十二、将条例中“物业服务企业”修改为“物业服务企业或者其他管理人、物业服务人”，“社区（居、村民委员会）”修改为“居民委员会”。

本决定自公布之日起施行。

《庆阳市物业管理条例》根据本决定作相应修改，并对条文顺序作相应调整，重新公布。