淮安市人民代表大会常务委员会

关于修改《淮安市住宅物业管理条例》的决定

（2021年10月27日淮安市第八届人民代表大会常务

委员会第四十四次会议通过 2021年12月2日江苏省第

十三届人民代表大会常务委员会第二十七次会议批准）

淮安市第八届人民代表大会常务委员会第四十四会议决定，对《淮安市住宅物业管理条例》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、删去第七条第三款中的“住宅和非住宅等”。

三、将第十条第三项修改为：“除城镇公共道路以外的其他道路，以及除城镇公共绿地或者明示属于个人以外的其他绿地”。

四、删去第十二条第四款中的“物业服务用房不得买卖和抵押”。

五、将第十七条第三项修改为：“执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定”。

将第五项中的“交纳”修改为“支付”。

增加一项，作为第七项：“配合物业服务企业执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施”。

增加一项，作为第八项：“相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的要求”。

六、将第二十五条修改为：“业主大会决定下列事项：

“（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；

“（五）使用住宅专项维修资金；

“（六）筹集住宅专项维修资金；

“（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。

“业主大会决定前款事项，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。”

七、删去第二十六条第一款中的“应当有住宅物业管理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参加”。

将第二十六条第二款中的“约束力”修改为“法律约束力”。

八、将第二十八条第二款第一项修改为：“在业主代表大会会议召开前，就会议议题征集本小组业主意见；涉及事项需要业主书面投票表决的，应当征得业主本人对表决意见的签字确认”。

将第二十八条第四款中的“约束力”修改为“法律约束力”。

九、将第二十九条第一款修改为：“业主委员会由业主大会会议选举产生。业主委员会成员应当由履行业主义务，热心公益事业、责任心强，具有一定组织能力的业主担任。对有不履行业主义务，侵害业主共同利益行为的业主，业主大会可以在业主大会议事规则、管理规约中对其担任业主委员会成员作出限制性规定。”

删去第二款。

删去第五款中的“并在业主委员会委员出缺时依次递补”。

十、将第三十条第一款修改为：“业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列材料向物业所在地街道办事处（镇人民政府）办理业主大会和业主委员会备案：

“（一）备案申请书；

“（二）业主委员会成员名单；

“（三）业主大会议事规则、管理规约；

“（四）业主大会会议记录；

“（五）其他应当提供的材料。”

增加一款，作为第三款：“街道办事处（镇人民政府）应当在出具业主大会、业主委员会备案证明后十个工作日内，将备案材料抄送县（区）物业管理主管部门。”

将第三款改为第四款，将其中的“备案内容发生重大变更的”修改为“备案内容依法发生变更的”。

十一、将第三十一条第二项修改为：“执行业主大会决定”。

将第七项中的“业主公共收益”修改为“利用业主的共有部分产生的收入”。

将第八项中的“交纳”修改为“支付”。

十二、删去第三十三条第一款第四项中的“公共收益”。

将第六项修改为：“利用职务之便少交或者不交物业费、停车费等相关费用，或者向物业服务企业销售商品、承揽业务，获取不正当利益”。

将第八项修改为：“损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、违法出租房屋”。

将第二款中的“由业主大会按照议事规则罢免其委员职务”修改为“业主大会可以按照议事规则罢免其成员职务”。

十三、将第三十四条第三款中的“物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）应当组织业主召开业主大会临时会议”修改为“物业所在地街道办事处（镇人民政府）应当指导协助业主组织召开业主大会临时会议”。

十四、删去第三十五条第二款第三项中的“等重大事项”。

十五、将第三十七条第一款和第二款中的“物业管理委员会代行业主大会和业主委员会职责”修改为“物业管理委员会代行业主大会、业主委员会职责”。

将第三款中的“物业管理委员会在业主大会成立或者业主委员会选举产生后”修改为“物业管理委员会在业主委员会选举产生后”。

十六、将第四十条第二款中的“按照规定或者约定”修改为“按照规定、约定”。

十七、将第四十九条修改为：“物业服务合同是物业服务企业在住宅物业管理区域内，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务，业主支付物业费的合同。

“物业服务合同的内容一般包括服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、住宅专项维修资金的使用、服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等条款。

“物业服务企业公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。

“市物业管理主管部门应当会同市市场监督管理部门制定物业服务合同示范文本。”

十八、将第五十一条第二款和第六十一条第二款中的“公布”修改为“公示”。

十九、增加一项，作为第五十二条第八项：“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”。

增加一项，作为第九项：“采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费”。

二十、将第五十四条第一款修改为：“物业服务合同期限届满，建设单位、业主大会未续聘或者未另聘物业服务企业，原物业服务企业继续提供物业服务的，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。”

增加一款，作为第二款：“当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知另一方当事人；同时书面告知物业所在地的县（区）物业管理行政主管部门、街道办事处（镇人民政府），并在住宅物业管理区域显著位置公告。”

二十一、将第五十七条第二款中的“公布”修改为“公开”。

二十二、删去第五十九条。

二十三、将第六十条改为第五十九条，修改为：“在前期物业管理期间，原物业服务合同终止后，建设单位续聘或者另行选聘物业服务企业的，双方签订的合同不得损害业主权益。增加收费项目、提高物业服务收费标准的，应当依照法定程序征得业主同意。”

二十四、将第六十二条改为第六十一条，修改为：“利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后的收益为公共收益，属于业主共有，由业主委员会或者物业服务企业负责管理，单独建账、独立核算。

“业主大会成立前，物业服务企业应当将业主共有的汽车停放费单独列账，所得收益的百分之七十纳入住宅专项维修资金，其余部分可以用于补贴物业费。

“公共收益的收支情况应当至少每半年在住宅物业管理区域内显著位置向业主公示一次，公示时间不少于十五日。”

二十五、删去第六十五条第二款和第八十八条中的“全体”。

二十六、删去第六十六条第二款。

二十七、删去第六十九条。

二十八、将第七十三条改为第七十一条，第二款修改为：“前款所列情形需要立即进行应急维修、更新和改造的，业主大会或者业主委员会可以依法申请使用住宅专项维修资金，提出应急处置方案，经住宅专项维修资金代管部门复核后进行应急处置。”

删去第三款中的“经审计的”。

二十九、将第八十一条改为第七十九条，删去第一项中的“主管本行政区域内的住宅物业管理活动”。

将第一项中的“住房和城乡建设部门”、第三项中的“自然资源和规划部门”、第四项中的“生态环境部门”、第五项中的“城市管理部门”分别修改为“住房和城乡建设主管部门”、“自然资源和规划主管部门”、“生态环境主管部门”、“城市管理主管部门”。

三十、删去第八十六条第六项。

三十一、删去第八十七条第一款第二项中的“第五十九条第三款”和“公布”；将第五项修改为“违反本条例第四十八条第一款、第五十二条第七项规定，未移交物业承接查验档案资料，或者拒不移交属于业主的档案资料、物品、资金等的，责令限期改正；逾期仍不移交的，对物业服务企业予以通报，处一万元以上十万元以下罚款”；删去第六项中的“第七项”。

删去第二款。

三十二、删去第九十条。

三十三、增加一条，作为第九十二条：“其他管理人接受委托，在住宅物业管理区域为业主提供物业服务的，适用本条例有关物业服务企业的规定。”

三十四、将有关条款中的“城乡规划”修改为“自然资源和规划”，“有关行政主管部门”修改为“有关主管部门”，“民防”修改为“人防”，“相关行政主管部门”修改为“相关主管部门”，“民防行政主管部门”修改为“人防主管部门”，“生态环境行政主管部门”修改为“生态环境主管部门”，“物业管理行政主管部门”修改为“物业管理主管部门”，“价格行政主管部门”修改为“价格主管部门”，“城市管理行政主管部门”修改为“城市管理主管部门”，“住房和城乡建设行政主管部门”修改为“住房和城乡建设主管部门”，“消防主管部门”修改为“消防救援机构”，“物业服务费用”修改为“物业费”，“业主委员会委员”修改为“业主委员会成员”，“候补委员”修改为“候补成员”，“乡镇人民政府”修改为“镇人民政府”。

此外，对条文顺序、个别文字和标点符号作相应调整。

本决定自公布之日起施行。

《淮安市住宅物业管理条例》根据本决定作相应修改，重新公布。