孝感市人民代表大会常务委员会

关于修改《孝感市住宅小区物业管理条例》的决定

（2021年2月24日孝感市第六届人民代表大会常务委员会第三十三次会议通过 2021年4月2日湖北省第十三届人民代表大会常务委员会第二十二次会议批准）

孝感市第六届人民代表大会常务委员会第三十三次会议决定对《孝感市住宅小区物业管理条例》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、将第八条第一款修改为：“业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；业主大会会议应当有住宅小区内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加。”

三、删去第十条第二款。

四、删去第十一条第三项。

五、将第十五条第二款修改为：“业主对住宅专项维修资金、物业共有部分经营收益、业主大会和业主委员会工作经费等相关财务收支情况有异议的，业主委员会应当作出答复。”

六、将第二十条第一款修改为：“在业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位应当通过招投标方式选聘物业服务企业对物业进行前期管理，并与物业服务企业签订书面的前期物业服务合同。”

七、第二十六条增加两项，作为第八项“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”和第九项“法律、法规规定和物业服务合同约定的其他义务”。

八、将第三十条第二款中的“个人征信系统”修改为“社会信用信息服务平台”。

九、第三十二条增加一款，作为第一款：“业主依法决定解聘物业服务企业的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前六十日书面通知物业服务企业，但是合同对通知期限另有约定的除外。解除合同造成物业服务企业损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。”

将第一款改为第二款，修改为：“物业服务期限届满前，业主依法决定续聘的，应当与原物业服务企业在合同期限届满前续订物业服务合同。物业服务企业不同意续聘的，应当在合同期限届满前九十日书面通知业主委员会，但是合同对通知期限另有约定的除外。”

将第二款改为第三款，修改为：“物业服务期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务企业的决定，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。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对方。”

将第三款改为第四款，修改为：“物业服务合同解除或者终止的，原物业服务企业应当在物业服务合同终止之日与业主委员会办理完全部交接手续。”

十、将第三十八条第一款修改为:“业主为既有住宅增设电梯，应当符合有关法律、法规规定和安全技术规范，并依法办理有关手续。”

十一、删去第四十三条第一款。

十二、将第四十六条第一款修改为：“利用物业共有部分进行经营的，所得收益在扣除合理成本之后属于全体业主共有，主要用于补充住宅专项维修资金，也可以根据业主大会的决定使用。”

本决定自公布之日起施行。

《孝感市住宅小区物业管理条例》根据本决定作相应修改，条款顺序作相应调整，并重新公布。