黄山市人民代表大会常务委员会

关于修改《黄山市住宅小区物业管理

条例》的决定

（2023年2月28日黄山市第八届人民代表大会常务委员会第八次会议通过 2023年3月31日安徽省第十四届人民代表大会常务委员会第一次会议批准）

黄山市第八届人民代表大会常务委员会第八次会议决定对《黄山市住宅小区物业管理条例》作如下修改：

一、将第一条中的“物权法”修改为“民法典”。

二、将第六条第五项中的“专项维修资金”修改为“建筑物及其附属设施的维修资金（以下简称专项维修资金）”。

三、将第十九条第一款修改为：“住宅小区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，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，可以在街道办事处或者乡镇人民政府的指导监督下，由业主自行管理。”

四、将第二十四条第二款修改为：“重新选聘物业服务企业前，建设单位应当就新物业服务企业服务内容、服务标准和收费标准等征求业主意见。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，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，可以重新选聘物业服务企业，并在住宅小区内显著位置和物管平台上进行公示，公示期限不得少于三十日。”

五、在第二十七条第三款“乡镇人民政府”后增加“，并在物业管理区域内显著位置进行公示”。

六、将第二十八条第三款修改为：“物业服务企业应当加强对住宅小区违法违规行为的巡查，及时进行劝阻和报告。”

七、将第三十七条修改为：“住宅物业需要使用共有部分增设电梯等进行改造的，应当由本幢或者本单元房屋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，符合规划、土地、建设、环境保护、消防管理等法律、法规和技术标准，并且依法办理相关批准手续。”

八、第三十八条第二款删去“由建设单位和物业服务企业”，在第三款“其余部分”后增加“可以”。

九、增加一条作为第三十九条：“县（区）人民政府应当建立住宅小区综合执法机制，制定住宅小区综合执法事项清单，可以在社区警务室、党群服务站等场所设立综合执法点。

街道办事处、乡镇人民政府应当在住宅小区公布常见违法违规行为执法责任单位和责任人的联系方式。”

十、增加一条作为第四十条：“街道办事处、乡镇人民政府应当牵头协调辖区内公安、城市管理、物业管理、市场监管、消防等部门，依法对住宅小区高空抛物、乱搭乱建、毁绿种菜、任意弃置垃圾、侵占公共空间、电动车违规进楼入户停放充电、违法发布广告等违法违规行为进行查处，物业服务企业应当积极配合。”

十一、将第四十条修改为第四十二条，第二款修改为：“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，物业服务企业可以申请调解，或者提起诉讼、申请仲裁。”

此外，对其他部分条款作文字修改和顺序调整。

本决定自公布之日起施行。

《黄山市住宅小区物业管理条例》根据本决定作相应修改，重新予以公布。