​

眉山市人民代表大会常务委员会关于修改

《眉山市物业管理条例》的决定

（2024年4月30日眉山市第五届人民代表大会常务

委员会第二十二次会议通过　2024年5月29日

四川省第十四届人民代表大会常务委员会

第十二次会议批准）

​

眉山市第五届人民代表大会常务委员会第二十二次会议决定对《眉山市物业管理条例》作如下修改：

一、删除第二十四条、第七十九条。

二、将有关条款中“物业管理区域”修改为“物业服务区域”，“交纳物业服务费”修改为“支付物业服务费”，“消防通道”修改为“消防车通道”。

三、将第四条第二款修改为：“街道办事处（乡、镇人民政府）负责辖区内物业管理活动的指导、组织、协调和监督，指导、督促业主大会和业主委员会及物业服务人依法履行职责；依法调处物业管理矛盾纠纷，协助政府主管部门开展物业管理相关工作。”

四、将第六条修改为：“充分发挥中国共产党基层组织作用，建立由街道办事处（乡、镇人民政府）召集，政府相关职能部门、居民（村民）委员会、物业服务行业协会、业主委员会、业主、物业服务人、建设单位、专业经营单位等各方代表参与的物业管理工作联席会议制度，协调处理物业管理和社区管理之间的相关问题，化解物业服务矛盾纠纷，形成社区治理合力。”

五、将第十三条第三款修改为：“楼栋长的推选及表决办法应当在业主大会议事规则中约定。”

六、将第十六条第二款修改为：“建设单位未及时书面申请设立业主大会的，同一物业服务区域内二十名以上业主可以联名向物业服务区域所在地街道办事处（乡、镇人民政府）提出设立业主大会的书面申请，并提供业主身份证明材料。”

七、将第十七条第一款修改为：“街道办事处（乡、镇人民政府）应当自收到设立业主大会书面申请之日起三十日内，组织业主成立业主大会筹备组。”

增加一款，作为第四款：“筹备组应当自公告成立之日起六个月内组织召开首次业主大会会议，逾期不能召开的，筹备组自行解散。”

八、将第二十二条第一款修改为：“业主委员会由业主大会选举产生，由五至十五人单数组成，实行任期制，每届任期不超过五年，可以连选连任。委员具体人数、任期和选举结果的确认应当在业主大会议事规则中明确约定。”

第三款修改为：“业主委员会可以设置候补委员，候补委员名额不得超过业主委员人数的百分之五十。业主委员会出现缺额时，应当按照候补委员得票数顺序依次递补，并将人员变动情况在物业服务区域显著位置公告十五日。候补委员的产生办法由业主大会会议决定或者在业主大会议事规则中规定。”

九、将第二十三条第一款修改为：“业主委员会委员及候补委员候选人可以通过下列方式产生：

“（一）业主推荐或者自荐；

“（二）以栋、单元、楼层为单位推荐；

“（三）居民（村民）委员会推荐。”

十、将第三十条改为第二十九条，第三款修改为“业主委员会应当自换届完成之日起十日内，将保管的档案资料、印章及其他属于全体业主共有的财物移交至新一届业主委员会。拒不移交的，新一届业主委员会可以请求街道办事处（乡、镇人民政府）责令移交。有侵占公共财物、隐匿会计账簿等违法行为的，由公安机关依法调查、处理。”

十一、将第三十四条改为第三十三条，第一款修改为：“市人民政府住房和城乡建设主管部门应当按照公平公正、开放透明的原则建立全市统一的物业服务招投标平台，无偿为建设单位或者业主选聘物业服务人提供服务，并完善物业服务招标评标专家库，制定具体管理办法。”

十二、将第三十七条改为第三十六条，第一款修改为：“建设单位应当在物业交付使用十五日前组织物业服务人，对物业共有部位、共用设施设备及项目相关工程建设竣工验收技术资料开展承接查验。承接前期物业服务项目时，应当按照国家相关规定和前期物业服务合同的约定，由双方共同签订承接查验协议，制作承接查验记录，并逐项登记。物业承接查验应当邀请买受人代表、居民（村民）委员会、街道办事处（乡、镇人民政府）、区县人民政府住房和城乡建设主管部门参加，可以聘请相关专业机构协助进行。”

第二款修改为“物业服务人应当自物业交接之日起三十日内，将前期物业服务合同、建设单位移交的资料、物业承接查验记录、承接查验协议及其他有关资料向市、区县人民政府住房和城乡建设主管部门备案，并在物业服务区域显著位置公示。市、区县人民政府住房和城乡建设主管部门应当自备案后七日内将备案材料抄送街道办事处（乡、镇人民政府）存档。”

十三、将第三十九条改为第三十八条，第三款修改为：“物业服务合同应当明确物业服务标准。”

十四、将第四十八条改为第四十七条，第一款修改为：“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欠交、拒交物业服务费。业主违反约定逾期不支付物业服务费的，物业服务人及业主委员会可以通过上门催交、限期催交等方式催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以依法申请仲裁或者提起诉讼。”

十五、将第六十一条改为第六十条，修改为：“供水、供电、供燃气等专业经营单位，应当依法承担物业服务区域内相关管线和设施设备的维修、养护责任。”

十六、将第六十四条改为第六十三条，第一款增加一项，作为第六项：“尚未移交给专业经营单位运营管理和维护的供水、供电相关管线和设施设备发生故障，严重影响业主生活或者危及人身财产安全的；”

十七、将第六十五条改为第六十四条，修改为：“市、区县人民政府应当有序推进老旧住宅小区改造，准确认定范围、统筹安排时序、科学编制计划、合理确定项目，落实补助资金加强老旧住宅小区配套基础设施或者公共服务设施的建设、更新、改造、提升，逐步改善老旧住宅小区人居环境。”

十八、将第六十八条改为第六十七条，修改为：“指导和协助老旧住宅小区依法完善业主合理分担、管线单位投资、市场运作、财政奖补等多渠道资金筹措机制。更新改造物业服务区域内的道路、绿化、供水、供电、供燃气、通信等设施设备，并增设物业服务用房、电梯、车辆停放场所。改造提升标准、内容清单、实施方案应当公示，并经相关行政主管部门审核同意。”

十九、将第六十九条改为第六十八条，第一款修改为：“市、区县人民政府住房和城乡建设、公安、自然资源、生态环境、卫生健康、应急管理、市场监管、综合行政执法等主管部门应当建立违法违规行为投诉登记、办结回复制度，在物业服务区域内显著位置公布执法单位和联系方式，并依法查处物业服务区域内的违法行为。”

二十、将第七十条改为第六十九条，新增一项，作为第十一项：“监督物业服务人履行安全管理防范责任；”

二十一、将第七十一条改为第七十条，修改为：“市、区县人民政府相关部门应当按照各自职责分工，履行下列职责：

“（一）价格主管部门负责制定普通住宅前期物业服务和保障性住房物业服务收费政府指导价标准。

“（二）公安机关负责对物业服务区域内治安、车辆通行等行为实施指导和监督，查处社会生活噪音污染等违法行为。

“（三）自然资源主管部门负责监督建设单位按照规划设计要求完善物业服务用房及其相关配套设施建设；牵头建立物业管理领域违建查处执法联动机制，依法认定，并会同有关部门查处物业服务区域内的违法建设。

“（四）生态环境主管部门负责物业服务区域及其周边污染源的监督管理，依法查处周边工业噪声污染、建筑施工噪声污染及监管职责范围内的社会生活噪声污染。

“（五）市场监督管理主管部门负责依法监管并查处物业管理服务中的价格违法行为和相关违法经营活动。

“（六）应急管理主管部门负责指导物业行业监管部门建立安全管理制度，落实安全监管责任，完善应急预案及演练，依法查处违反消防、安防、抗震等法律、法规的行为。

“（七）综合行政执法部门依法查处物业服务区域及其周边的油烟排放污染，占用毁坏绿化，违规摆摊设点和种植养殖，弃置废弃物等影响市容和环境卫生的行为。

“（八）其他行政主管部门按照各自职能分工依法履行其管理、监督、服务、执法职责，共同做好物业管理相关工作。”

二十二、将第七十七条改为第七十六条，删除第一款第一项，第一款第二项改为第一项，修改为：“违反本条例第三十七条第二款规定，承接未经查验或者查验不合格物业的，责令限期改正；逾期未改正的，处三万元以上十万元以下罚款；给业主造成损害的，应当依法承担赔偿责任。”

第一款第三项改为第二项，修改为：“违反本条例第四十条规定，未公布物业服务相关信息的，给予警告，责令限期改正；逾期未改正的，处一万元以上三万元以下罚款。”

第一款第四项改为第三项，修改为：“违反本条例第四十三条第二款规定，未履行退出交接手续，擅自退出物业服务区域或者停止服务业务的，责令限期改正；逾期未改正的，处三万元以上五万元以下罚款。”

此外，根据有关法律规定和立法技术规范，对个别文字作了修改。

本决定自省人大常委会批准后，公布之日起施行。

《眉山市物业管理条例》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。