自贡市人民代表大会常务委员会  
关于修改《自贡市物业管理条例》的决定

（2024年8月30日自贡市第十八届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过　2024年9月29日四川省第十四届人民代表大会常务委员会第十五次会议批准）

自贡市第十八届人民代表大会常务委员会第二十三次会议决定对《自贡市物业管理条例》作如下修改：

一、将第三条修改为：“物业管理应当遵循公开、公平、公正、诚信的原则，坚持党建引领、依法管理、业主自治、市场竞争、政府引导。推动物业管理标准化、专业化、智能化、绿色化发展，建设绿色、智慧、平安社区。

“建立居民委员会、村民委员会、业主委员会、物业服务人等协调运行机制，形成社区治理合力。”

二、第四条增加一款，作为第二款：“鼓励和支持互联网等信息技术手段在物业管理活动中的应用，建设智慧物业管理服务平台。”

三、将第七条修改为：“建立健全物业管理矛盾纠纷多元化解机制，通过人民调解、行政调解、司法调解等方式化解物业管理活动中的矛盾纠纷。”

四、将第八条修改为：“物业管理行业协会应当接受登记管理机关和行业管理部门的指导和监督，依法加强行业自律管理，规范行业服务行为，促进行业持续健康发展。”

五、将第十条第一款修改为：“新建物业的，建设单位应当按照标准分别配置具备通水、通电、通信、卫生、采光、通风等基本使用功能和办公条件的物业服务用房、业主委员会用房。”

六、将第十二条修改为：“新建物业服务区域内配建的会所、幼儿园、车位车库、架空层、环卫设施、邮件（快件）接收等配套设施，应当在房屋销售合同中载明投资主体、权利归属。”

七、增加一条，作为第十六条：“物业服务区域内业主人数较多的，可以以栋、单元、楼层为单位共同推选业主代表，协助业主委员会开展工作。

“业主代表经书面委托可以代表本片区业主参加业主大会会议。业主代表参加业主大会会议前，应当事先书面征求其所代表的业主意见，并将经业主本人签字的书面意见在业主大会会议上如实反映。

“业主代表的推选及表决办法应当在业主大会议事规则中约定。”

八、将第十七条第三款、第四款修改为：“业主委员会可以设置候补委员，业主委员会候补委员人数不得超过业主委员会正式成员人数的百分之五十。候补委员的任职资格、选举产生规则和职务终止规则等内容在业主大会议事规则中规定。业主委员会候补委员的选举产生应当参照业主委员会成员的选举方式。设立候补委员的，应当与业主委员会一并在物业服务区域显著位置公告并备案，同时通过互联网等方式告知业主。

“业主委员会成员出现缺额的，由候补委员按照得票多者依次递补。”

九、将第二十九条改为第二十八条，第一款修改为：“前期物业服务合同期满，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，物业服务人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。”

十、将第三十四条改为第三十二条，增加一款，作为第一款：“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不按照约定支付物业费。”

第一款改为第二款，修改为：“业主未按照约定支付物业费的，物业服务人可以通过书面催交等方式催告其在合理期限内支付。”

十一、增加一条，作为第三十三条：“鼓励物业服务人为业主依法提供养老、托幼、家政、健康等物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

“物业服务人在提供物业服务合同约定以外的服务项目时不得损害他人合法权益和公共利益，不得违反公序良俗。”

十二、将第三十九条第三款单列一条，作为第三十四条，修改为：“鼓励指导老旧住宅小区业主依法选聘物业服务人。支持街道办事处、乡镇人民政府和社区依法引进物业服务人承接辖区内老旧院落、保障性住房小区、拆迁安置小区等物业服务。”

增加一款，作为第二款：“鼓励具备条件的老旧住宅小区采用物业服务信托制，由物业服务人提供公开透明、质价相符的物业服务。”

十三、将第三十五条第一款修改为：“物业服务区域内禁止下列行为：

“（一）房屋装饰装修损坏房屋承重结构、主体结构，擅自改变建筑物防火条件；

“（二）违章搭建建筑物和构筑物，破坏或者擅自改变房屋外立面；

“（三）擅自改变住宅、车库、绿地或者其他附属设施的使用性质；

“（四）侵占、损坏楼道、公共园林绿地等物业共有部分；

“（五）堆放易燃、易爆、剧毒、放射性、腐蚀性物品，排放有毒、有害物质；

“（六）占用、堵塞、封闭避难层、疏散通道，消防车通道和安全出口；

“（七）违反规定进行电焊、气焊等具有火灾危险的作业；

“（八）毁坏电梯及其安全保护装置、警示标志等相关设施设备；

“（九）从建筑物中抛掷物品；

“（十）超过规定标准排放噪声、产生振动或者影响其他业主采光、通风；

“（十一）随意堆放、倾倒垃圾、杂物；

“（十二）违反规定饲养动物；

“（十三）法律法规和管理规约禁止的其他行为。”

十四、增加一条，作为第三十八条：“新建住宅小区应当按照国家相关要求为固定车位（库）建设电动汽车充电设施或者预留安装条件。

“已建成有条件的物业经业主共同决定，可以委托充电运营企业提供充电设施建设、运营与维护等服务。

“公用充电设施由充电设施运营方负责管理维护的，充电设施运营方承担安全主体责任；由物业服务人负责管理维护的，物业服务人承担安全主体责任。

“业主在固定车位（库）建设的充电设施由充电设施所有人或者其使用人负责管理维护，并承担安全主体责任。所有人或者使用人委托他人负责维护的，由受委托人按照规定和约定承担安全主体责任。

“物业服务区域具备充电设施安装条件的，应当按照相关规范、标准安装。物业服务人应当根据业主的需求协助办理充电设施安装。”

十五、将第三十五条第一款第九项单列一条，作为第三十九条，修改为：“在物业服务区域内使用电动自行车的，应当遵守法律法规和管理规约，不得在公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为电动自行车充电。

“禁止利用电梯轿厢运载电动自行车。”

十六、增加一条，作为第四十条：“经业主共同决定，利用共有部分开展经营活动，可以授权业主委员会管理，也可以以书面合同方式委托物业服务人或者其他经营主体经营，产生的收入，在扣除合理成本之后，纳入业主共有资金，归全体业主所有。

“业主共有资金包括：

“（一）利用业主共有的建筑物、停车场地、绿地、泳池、球场、道路、通道、房屋外墙、电梯、照明设施等共有部分从事经营活动产生的收益；

“（二）因业主的共有部分被侵占、损害所得的赔偿费用；

“（三）共有部分被依法占用、征收、征用的补偿费用；

“（四）共有收益的孳息；

“（五）其他依法属于业主共有的收益。”

十七、增加一条，作为第四十一条：“业主大会应当设立业主共有资金账户，由业主委员会进行管理。

“业主共有资金使用与管理办法由业主委员会拟定，由业主共同决定。使用与管理办法可以约定业主共有资金的用途、使用权限、程序、信息公开、监督方式等内容。任何单位和个人不得挪用、侵占、擅自使用业主共有资金。

“业主共有资金经业主共同决定可以用于下列支出：

“（一）维修、更新、改造、增设共有部分；

“（二）补充建筑物及其附属设施的维修资金；

“（三）召开业主大会会议工作经费；

“（四）业主委员会工作经费和补贴；

“（五）第三方审核、审计、检测所需费用；

“（六）共用设施设备专项财产保险；

“（七）业主大会决定的其他事项。”

十八、将第三十九条第一款、第二款单列一条，作为第四十三条，修改为：“对配套设施设备不全的老旧住宅小区，市、县级人民政府应当制定老旧住宅小区综合改造和管理的中长期规划和年度计划，并安排专项资金用于老旧住宅小区的综合改造。

“老旧住宅小区经业主共同决定，可以通过业主自筹、引入社会资本等多种方式按照有关规定新建、改建小区物业服务用房、既有住宅电梯、机动车停车位、非机动车集中停放区域、充电、通信等配套设施。”

十九、删去第六条第一款第四项和第六项、第十四条第二款、第十五条、第十九条、第二十三条第一款第三项和第四项、第三十一条第三款、第三十三条、第三十四条第二款、第三十九条第四款、第四十一条、第四十三条。

二十、对部分条文中的有关表述作以下修改：

（一）将第五条第二款中的“水务”修改为“水行政”，“应急”修改为“应急管理”，“城管执法等有关部门”修改为“城管执法、消防救援等主管部门”；将第三款中的“各相关部门”修改为“县级人民政府住房城乡建设主管部门”；删去第三款中的“按照职责分工”；

（二）将第六条第一款第三项中的“纠纷”修改为“矛盾纠纷”；第五项中的“建立旧住宅小区物业管理体系”修改为“指导和协调老旧住宅小区物业管理”；

（三）将第十三条中的“履行业主义务”修改为“承担业主义务”；

（四）将第十六条中的“明确所委托的权限”修改为“明确所委托的事项、时间、权限”；

（五）将第二十一条第四项中的“业主大会议事规则和管理规约”修改为：“业主大会议事规则”；

（六）将第二十三条、第二十六条、第二十八条、第三十条、第三十六条中的“住房城乡建设主管部门”修改为“物业所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门”；

（七）将第三十条中的“公示时间不少于七日”修改为“公示时间不少于十五日”；

（八）将第三十七条中的“公安交警、消防救援”修改为“公安、消防救援等主管部门”；

（九）将第四十二条中的“第二十条”修改为“第十九条”。

此外，根据有关法律法规的规定和立法技术规范，对个别文字、标点符号作了修改。

本决定自公布之日起施行。

《自贡市物业管理条例》根据本决定作相应修改，重新公布。