六安市人民代表大会常务委员会关于修改

《六安市物业管理条例》的决定

（2022年9月23日六安市第六届人民代表大会常务委员会第六次会议通过 2022年11月18日安徽省第十三届人民代表大会常务委员会第三十八次会议批准）

六安市第六届人民代表大会常务委员会第六次会议决定，对《六安市物业管理条例》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、增加一条作为第三条：“物业管理应当遵循党建引领、业主自治、协商共建、专业服务与依法监管相结合的原则。

“建立健全街道乡镇各级党组织领导下居（村）民委员会、业主委员会、业主、物业服务企业等共同参与的治理架构。”

三、将第三条修改为第四条，在“政府目标管理”后增加“、现代服务业发展规划、社区建设和社区治理体系，保障物业管理工作所需经费”。

四、将第四条修改为第五条，其中第四项的“全市物业专项维修资金”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）”。

五、将第六条修改为第七条，第二项修改为“公安机关负责物业管理区域内治安管理工作，监督管理保安服务活动，指导监控安防、停车位以及其他交通标志、标线的设置，依法处理车辆事故，协助房地产行政主管部门做好房屋租赁监督管理工作等；”在第四项的“规划审查、核实”后增加“以及违法建设的认定”;第九项的“人防”修改为“人民防空”。

六、将第七条修改为第八条，第八项中“物业管理信用信息”修改为“物业管理有关信息”。

七、增加一条作为第十一条：“物业服务企业应当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。

“对于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，业主应当依法予以配合。”

八、将第十五条修改为第十七条，删除第一款中“业主有下列情形之一的，……（五）业主大会确定的不得担任业主委员会委员的其他情形。”

九、将第十七条修改为第十九条，增加一款作为第二款“建设单位通过公开招投标的方式选聘前期物业服务企业的，应当在发布招标公告十日前，按照规定告知物业项目所在地的县级人民政府物业管理行政主管部门。”在原第二款中“物业管理行政主管部门批准”前增加“县级人民政府”。

十、将第十八条修改为第二十条，删除第一款中“合同到期后，业主大会仍未成立的，在街道办事处、乡镇人民政府的指导下，建设单位与前期物业服务企业达成续聘协议的，应当续聘。”

十一、将第二十二条修改为第二十四条，第四项修改为“可以将专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人；”。

十二、将第二十四条修改为第二十六条，删除原第二款，删除原第三款中的“备案”。

十三、将第二十五条修改为第二十七条，增加两项，分别作为第一项“擅自提高物业服务收费标准、增设收费项目；”和第五项“低于物业服务合同约定的标准提供服务；”。

十四、将第三十四条修改为第三十六条，第一款修改为“物业服务企业利用业主共用部位、共用设施设备从事广告等经营性活动以及利用业主共有的道路或者其他场地停放车辆的，公共经营收益、车辆停放费应当单独列账，前述收益扣除合理成本后，属于业主共有。”删除第二款中“审计费用从公共收益中列支”。

十五、删除原第三十五条第一款第十三项和第四十九条第四款中的“和食用鸽”。

十六、删除原第三十六条。

十七、将第三十九条修改为第四十条，在第一款“其归属由当事人通过出售、附赠或者出租的方式约定。”后增加“车位、车库数量低于物业管理区域内的房屋套数时，原则上每户业主只能购买或者租用一个车位、车库。”；将原第一款中“建设单位未出售或者未附赠的车位、车库，应当公开；业主要求承租的，建设单位不得拒绝。”的内容，单列为第二款；删除原第二款中的“出租的，租赁期限不得超过三年。”；新增一款作为第三款“在首先满足本物业管理区域内业主的购买和承租需要后还有多余车位、车库的，建设单位可以出租给本物业管理区域外的使用人，但租赁期限不得超过六个月。”

本决定自公布之日起施行。

《六安市物业管理条例》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。