抚州市人民代表大会常务委员会关于修改

《抚州市住宅区物业管理条例》的决定

（2024年4月29日抚州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30日江西省第十四届人民代表大会常务委员会第八次会议批准）

抚州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《抚州市住宅区物业管理条例》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、将第三条第三款修改为：“开发区管理机构按照所属人民政府的规定，承担物业管理相关职责。”

三、将第四条第一款和第二款分别修改为：“市、县（区）人民政府住房和城乡建设主管部门是本辖区物业管理主管部门，负责本辖区物业管理活动的监督管理工作。

“市、县（区）人民政府城市管理、自然资源、发展改革、公安、国防动员、民政、生态环境、市场监督管理、消防救援等部门和机构，以及供水、供电、供气、通信、有线电视等公用事业经营单位应当按照各自职责，依法做好物业管理的相关管理和服务工作。”

四、将第十条第一款中的“规划主管部门”修改为“市、县（区）人民政府自然资源主管部门”；在“住宅区建设项目”前增加“新建”。

五、将第十条第二款修改为：“住宅区建设项目土地使用权出让前，市、县（区）人民政府自然资源主管部门应当会同住房和城乡建设主管部门对列入规划的车位、车库等配套设施的建设数量、位置、首次权属登记等事项提出书面意见，并将其作为住宅区建设项目国有土地使用权出让合同的约定内容。”

六、将第十条第三款中的“规划主管部门”修改为“市、县（区）人民政府自然资源主管部门”；在“许可”后增加“和规划条件核实”。

七、删去第十七条第一款。

八、删去第十八条第一款。

九、将第十八条第二款修改为：“临时管理规约或者业主大会议事规则可以约定，经依法通知仍逾期未参加投票的业主，视为已参与表决，其投票权数计入已投票的多数方。”

十、删去第十九条第一款第四项。

十一、删去第二十一条第一款第四项。

十二、将第二十六条第三款中的“经依法召开业主大会获得专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意后”修改为“经依法召开业主大会获得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后”。

十三、将第三十条第四项修改为：“将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人”。

十四、将第三十一条第五项修改为：“物业服务履行情况”。

十五、将第三十六条第三款修改为：“前款规定的紧急情况经所在地物业管理主管部门核查属实后，可以依法申请使用住宅专项维修资金进行应急维修。其中，住宅专项维修资金未划转业主大会管理，但是成立业主委员会的，由业主委员会持有关材料向所在地物业管理主管部门申请列支；住宅专项维修资金未划转业主大会管理，也未成立业主委员会的，由物业服务企业或者相关业主持有关材料向所在地物业管理主管部门申请列支；住宅专项维修资金已划转业主大会管理的，由物业服务企业或者相关业主持有关材料向业主委员会申请列支，业主委员会审核同意的应当报所在地物业管理主管部门备案。”

十六、在第四十二条第一款中的“同意”前增加“一致”。

十七、将第四十九条修改为：“违反本条例规定，在住宅区内乱停车辆妨碍行人和其他车辆正常通行的，由城市管理部门责令改正，拒不改正或者驾驶人不在现场的，对机动车驾驶人处二十元以上二百元以下罚款，对非机动车驾驶人处五元以上五十元以下罚款。但是，法律、法规另有规定的，适用其规定。”

本决定自公布之日起施行。

《抚州市住宅区物业管理条例》根据本决定作相应修改并对条文顺序作相应调整后，重新公布。