定西市人民代表大会常务委员会  
关于修改《定西市物业管理条例》的决定

（2024年5月24日定西市第五届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过　2024年7月26日甘肃省第十四届人民代表大会常务委员会第十次会议批准）

定西市第五届人民代表大会常务委员会第十九次会议决定，对《定西市物业管理条例》作如下修改：

一、将第一条修改为：“为了规范物业管理活动，维护业主和物业服务人的合法权益，提高业主自治能力，促进和谐社区建设，优化居住环境，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。”

二、将第二条第二款修改为：“本条例所称物业管理，是指业主通过自行管理或者共同决定委托物业服务人的形式，对物业管理区域内的建筑物及其附属设施和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和秩序的活动。”

三、将第三条修改为：“县区人民政府应当加强对物业管理工作的组织领导。

“街道办事处、乡镇人民政府对本辖区内物业管理工作实施指导监督，行使下列职责：

（一）负责指导成立业主大会、选举业主委员会的工作；

（二）组织物业服务人的综合评定；

（三）建立物业管理投诉机制，设立投诉电话和投诉点；

（四）负责召集由县区房地产行政主管部门、公安派出所、居民委员会、业主委员会和物业服务人等单位参加的物业管理联席会议。

“社区居民委员会的职责：

（一）指导、监督物业管理工作；

（二）指导、督促落实物业服务区域内突发事件应急预案的制定、培训、宣传、演练；

（三）调解矛盾纠纷；

（四）指导、监督业主大会、业主委员会的工作；

（五）听取业主、业主委员会的意见、建议；

（六）向街道办事处、乡镇人民政府反映物业管理中存在的问题；

（七）组织物业服务人、业主委员会、业主代表参加的协商会议。”

四、将第四条修改为：“市房地产行政主管部门负责全市物业管理活动的监督管理工作。县区房地产行政主管部门负责本行政区域内的物业管理活动的监督管理工作。具体负责监督管理辖区内新建住宅小区前期物业管理招标投标、物业服务人交接、物业承接查验，建立物业服务人信用档案；处理房屋保修期内因工程质量问题引发的投诉和纠纷。

“自然资源、公安、发展改革、综合执法、生态环境、应急管理、市场监管、水务、民政、国防动员等行政管理部门在各自职权范围内，做好相关的监督管理工作，负责接受投诉，在七个工作日内处理并向投诉人答复。”

五、将第十二条第一项修改为：“（一）建设工程竣工验收合格，取得自然资源、应急管理、生态环境等主管部门出具的认可或者准许使用文件，并经房地产行政主管部门备案。”

六、将第十七条修改为：“业主有下列情形之一的，不得担任业主委员会委员，已担任业主委员会委员的，应当按照业主大会议事规则，由业主委员会终止其职务：

（一）不具有完全民事行为能力的；

（二）本人及其配偶、直系亲属与同一物业管理区域内提供物业服务的企业有利害关系的；

（三）牟取妨碍公正履行职务的其他利益且未改正的；

（四）其他不宜担任业主委员会委员的情形。”

七、将第二十条第二项修改为：“（二）具备成立业主大会条件但是未成立，经物业所在地的县、区人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府指导后仍不能成立的。”

八、将第二十三条第七项修改为：“（七）存放危害公共安全的易燃、易爆、有毒、放射性、腐蚀性等物品”。第十项修改为：“（十）排放有毒、有害气体等”。第十一项修改为：“（十一）产生超过规定标准的噪声、振动，影响居民正常生活。”

九、删除第二十五条第一项，将第四项改为第三项，修改为：“产生不符合排放标准的油烟、废气或者有害的气体”。第五项改为第四项，修改为：“产生超过规定标准的噪声、振动。”

十、将第二十九条第二款修改为：“物业服务合同的内容一般包括服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、维修资金的使用、服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等条款。”

十一、将第三十一条第八项修改为：“（八）协助公安机关、应急管理部门做好物业管理区域内的安全防范、消防工作。”

十二、删除第三十五条第二款，将第三款改为第二款，修改为：“业主欠交物业服务费用的，物业服务人可以通过上门催交等形式，督促其限期交纳，但不得以任何形式停水、停电、停暖、停气。合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。”

十三、将第三十九条修改为：“物业服务人经业主大会同意，可以将部分服务事项转包给相关企业，但不得整体转包、转让，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。”

十四、删除第四十三条、第四十七条。

十五、将第四十五条改为第四十四条，第一款修改为：“单位自建的住宅楼房，尚未实行物业服务人管理的，可以依照法律、法规和国家有关规定，将相邻楼房作为一个物业管理区域，提供物业服务用房等条件，进行必要的改造，成立业主委员会或者物业管理委员会，依照本条例规定管理。”

十六、将第四十六条改为第四十五条，修改为：“违反本条例第六条第三款规定，建设单位未按照要求向专业经营单位移交物业管理区域内专业经营设施设备和相关技术资料的，由房地产行政主管部门责令限期改正，逾期未改正的，对建设单位、物业服务人予以通报，处以一万元以上十万元以下罚款。”

十七、将第四十八条改为第四十六条，修改为：“建设单位违反本条例第十五条规定，对隐蔽工程质量问题未进行修复的，由房地产行政主管部门责令改正，处以十万元以上二十万元以下的罚款，并对在保修期内因质量缺陷造成的损失承担赔偿责任。”

十八、将第四十九条改为第四十七条，删除第二款，第三款改为第二款，修改为：“物业服务人违反本条例第三十四条第一款规定，擅自提高收费标准，扩大收费范围的，由房地产主管部门或者市场监管部门责令改正，没收违法所得，并处违法所得五倍以下罚款；没有违法所得的，处五万元以上五十万元以下的罚款，情节较重的处五十万元以上二百万元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿。

“业主委员会或物业管理委员会违反第三十四条第三款规定的，由房地产行政主管部门责令限期改正。”

十九、将第五十一条改为第四十九条，修改为：“法律、法规对物业管理行为及法律责任有明确规定的，本条例不再规定。违反本条例规定的行为，法律、法规已有处罚规定的，依照其规定执行。”

二十、将第五十二条改为第五十条，第二款修改为：“本条例所称物业费用是业主对物业服务人提供服务所支付的报酬。一般包括管理服务人员的工资、社会保险，物业服务区域内的建筑物及其附属设施日常运行、维护费用，物业服务区域的清洁卫生费用、绿化养护费用、秩序维护费用等物业服务的成本和利润。物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，应当通过专项维修资金予以列支，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。”

二十一、对部分条文中的有关表述作以下修改：

（一）将条例中所有“住房和城乡建设行政主管部门”修改为：“房地产行政主管部门”。

（二）将条例中所有“物业服务企业”修改为“物业服务人”。

（三）对个别文字作了修改。

本决定自2024年8月6日起施行。

《定西市物业管理条例》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。