​

平凉市人民代表大会常务委员会

关于修改《平凉市物业管理条例》的决定

（2023年6月15日平凉市第五届人民代表大会常务

委员会第十三次会议表决通过　2023年7月27日甘肃省第十四届人民代表大会常务委员会第四次会议批准）

​

平凉市第五届人民代表大会常务委员会第十三次会议决定对《平凉市物业管理条例》作如下修改：

一、将《条例》中的“物业服务企业”修改为“物业服务人”，“社区居民委员会”修改为“居（村）民委员会”，“街道办事处”修改为“街道办事处（城市社区管理委员会）”。

二、将第一条中的“根据相关法律、法规”修改为“根据《中华人民共和国民法典》和国务院《物业管理条例》等法律法规”

三、将第六条第四款修改为：“乡（镇）人民政府或者街道办事处（城市社区管理委员会）应当明确负责物业管理的部门，履行以下职责：

“（一）指导和协助设立业主大会、选举业主委员会和物业管理委员会，并指导监督其依法履行职责；

“（二）指导物业承接查验及物业管理项目的交接；

“（三）监督、指导物业服务人依法履行义务；

“（四）受理辖区业主的投诉举报，调解处理物业管理矛盾纠纷；

“（五）统筹协调、监督指导辖区内其他物业管理活动。”

增加一款，作为第五款“居（村）民委员会应当协助、配合街道办事处（城市社区管理委员会）或者乡（镇）人民政府开展物业管理的相关工作。”

四、增加一条，作为第十条：“首次业主大会工作经费由建设单位或原产权单位承担。无建设单位或原产权单位的，由全体业主承担。

“业主大会和业主委员会工作经费由全体业主承担；经费的筹集、管理、使用由业主大会议事规则具体规定。

“业主大会和业主委员会工作经费使用情况每半年以书面形式在物业管理区域内公告业主监督和质询。”

五、将第十一条改为第十二条，修改为：“下列事项由业主共同决定：

第三项删去“监督业主委员会的工作”

第四项修改为：“（四）选聘、解聘物业服务人”

第五项修改为：“（五）使用建筑物及其附属设施的维修资金”

增加第六项：“（六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金”

增加第八项：“（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动”

增加一款，作为第二款：“业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经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。”

第二款改为第三款，修改为：“召开业主大会会议，可以采取集体讨论的形式，也可以采用信息技术征求意见的方式”。

删去第三款。

六、将第十五条改为第十六条，修改为：“有下列情形之一的，由街道办事处（城市社区管理委员会）或者乡（镇）人民政府负责组建物业管理委员会，代行业主大会和业主委员会职责，组织业主共同决定物业服务管理事项：

“（一）不具备成立业主大会条件，未实行业主自主管理或委托物业服务人管理的；

“（二）具备成立业主大会条件，但因各种原因未成立的；

“（三）业主大会成立后，未能选举产生业主委员会的；

“（四）需要重新选举业主委员会，经物业所在地街道办事处（城市社区管理委员会）或者乡（镇）人民政府组织、指导后仍不能选举产生业主委员会的。

“物业管理委员会由物业所在地街道办事处（城市社区管理委员会）或者乡（镇）人民政府组织成立，委员可以由街道办事处或者乡（镇）人民政府、辖区派出所、居（村）民委员会、建设单位、业主代表等组成。”

七、将第十六条改为第十七条，删去第一款。

八、将第十七条改为第十八条，第一款修改为：“已经选聘的物业服务人应当与业主委员会或者物业管理委员会签订书面形式的物业服务合同”。

删去第二款。

九、将第十八条改为第十九条，第一款修改为：“新建物业出售前，建设单位应当通过招投标的方式选聘物业服务人进行前期物业管理，并签订前期物业服务合同。”

第二款修改为：“前期物业服务合同至业主委员会与物业服务人签订新的物业服务合同生效之日终止。”

十、增加一条，作为第二十条：“新建物业交付使用前，建设单位和前期物业服务人应当进行物业承接现场查验，包括物业共用部位、共用设施设备等。未经现场查验的，建设单位不得交付使用，物业服务人不得承接。

“前期物业服务人应当邀请业主代表、县（市、区）物业管理行政主管部门、街道办事处（城市社区管理委员会）或者乡（镇）人民政府、居（村）民委员会参加物业承接现场查验，必要时可以聘请有关专业机构予以协助。”

十一、将第十九条改为第二十一条，修改为：“物业服务人应当履行下列义务：”

第一项修改为：“（一）物业共用部位，消防、安防、人民防空工程设施等共用设施设备的管理和维护”

第二项修改为：“（二）公共绿化的养护、公共区域环境卫生的保洁以及垃圾分类管理”

第三项修改为：“（三）公共区域内秩序维护、安全隐患的排查整治，实行二十四小时值勤制，及时处理物业服务中的突发事件”

删去第四项、第五项。

第七项改为第五项，修改为：“（五）公开住宅专项维修资金、业主共有收益使用等情况”

第八项改为第六项，修改为：“（六）处理业主投诉，对物业使用中禁止行为的告知、劝阻、制止和报告”

第九项改为第七项，修改为：“（七）建立健全物业管理档案，建立物业服务信息平台，为业主、物业使用人提供免费查询服务”

增加第八项：“（八）为业主接收邮件、快递等提供便利”。

十二、将第二十一条改为第二十二条，第二项修改为：“（二）将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”

增加第四项：“（四）擅自提高物业服务收费标准”

第四项改为第五项，修改为：“（五）侵占或擅自使用、处分业主共有财产和依法归业主所有的收益，擅自允许他人利用共用部位、共用设施设备从事广告、宣传、经营等活动”

增加第八项：“（八）采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费”

第七项改为第九项，修改为：“（九）出售或非法提供业主个人信息”

增加第十项：“（十）对物业管理区域内的乱搭乱建、饲养禁养犬等违法行为不劝阻、不报告”。

十三、将第二十三条改为第二十四条，第一款删去“但是不得以停止供水、供电、供暖等方式催收物业服务费”

第二款删去“服务达不到合同约定标准”。

十四、将第二十五条改为第二十六条，修改为：“物业服务人应当定期在物业管理区域内显著位置公示并向业主大会、业主委员会报告以下事项：”

第一项修改为：“（一）物业服务人名称、项目经理基本信息及联系方式、物业投诉电话”

第二项修改为：“（二）物业服务合同约定的服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等”

第三项修改为：“（三）电梯、消防、监控等专项设施设备的维修保养合同，维修保养单位的资质、联系方式和应急处置方案等”

第四项修改为：“（四）房屋装饰装修和使用过程中的结构变动等安全注意事项”

增加第五项：“（五）利用小区共有道路、场地停车收取的场地占用费管理使用情况”

增加第六项：“（六）业主交纳物业服务费用、公共水电费用分摊情况，由物业服务人负责的建筑物及其附属设施的维修资金使用情况，以及物业共用部位和共用设施设备经营、收益情况”。

十五、将第二十六条改为第二十七条，第一款修改为：“业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前六十日书面通知物业服务人，合同对通知期限另有约定的除外。”

增加第二款：“物业服务期限届满前，业主依法共同决定续聘的，应当与原物业服务人在合同期限届满前续订物业服务合同；物业服务人不同意续聘的，应当在合同期限届满前九十日书面通知业主或者业主委员会，合同对通知期限另有约定的除外。”

增加第三款：“物业服务期限届满后，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。当事人可以随时解除不定期物业服务合同，应当提前六十日书面通知对方。”

增加第四款：“物业服务合同终止后，在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人应当继续处理物业服务事项，并可以请求业主支付该期间的物业费。”

十六、将第二十六条第二款改为第二十八条，第一项修改为：“移交物业管理档案，包括物业承接查验资料和物业服务档案。”

第二项修改为：“（二）移交物业管理共用部位、共用设施设备、物业管理用房等资产和相关资料。”

第三项修改为：“（三）结清预收、代收和预付、代付的有关费用，移交相关账册、票据。”

删去第二款。

十七、将第二十七条改为第二十九条，修改为“物业管理区域内禁止下列行为：”

第四项修改为：“（四）损害、占用、堵塞、封闭供热或燃气及其他管道设施，影响公共安全”

增加第七项：“（七）从建筑物中抛掷物品”

第七项改为第八项，删去“向室外抛掷物品”

第八项改为第九项，修改为：“（九）在非划定区域内停放电动车，擅自架设或者私自拉设电线、电缆为电动车充电”

增加第十一项：“（十一）违反安全管理规定存放易燃、易爆、剧毒、腐蚀性、放射性等危险物品”

第十项改为第十二项，修改为：“（十二）排放超过规定标准的噪声、烟尘和有毒、有害等污染环境的物质”。

十八、删去第二十条、第二十八条。

十九、将第三十一条改为第三十二条，第三款修改为：“物业管理区域内规划车位或者利用共有场地停放车辆的，不得占用消防通道，不得影响正常通行”。

二十、将第三十三条改为第三十四条，第二款修改为：“住宅专项维修资金的交存、使用和管理，由市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门会同同级财政部门指导和监督。”

二十一、将第三十四条改为第三十五条，删去“或者其提供的服务达不到合同约定标准的”。

二十二、将第三十五条改为第三十六条，修改为：“违反本条例第二十六条规定，物业服务人未按明码标价规定收取费用的，由市、县（市、区）市场监管行政主管部门责令改正，没收违法所得，可以并处五千元以下的罚款。”

二十三、将第三十六条改为第三十七条，其中“逾期不交接的，对物业服务企业予以通报，并处一万元的罚款”修改为“逾期不交接的，对物业服务人予以通报，处一万元以上十万元以下的罚款。”

二十四、将第三十七条改为第三十八条，第一款后增加“造成他人损失的，应赔偿损失。”

第二款修改为：“违反本条例第二十九条第二、三、六项规定的，由市、县（市、区）物业管理行政主管部门责令限期改正，给予警告，并对个人处一千元以上一万元以下的罚款，单位处五万元以上二十万元以下的罚款。

二十五、将第三十九条改为第四十条，修改为：“违反本条例的行为，法律法规已有处罚规定的，依照其规定执行。”

本决定自省人大常委会批准后，公布之日起施行。

《平凉市物业管理条例》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。