甘南藏族自治州人民代表大会常务委员会  
关于修改《甘南藏族自治州  
住宅物业管理条例》的决定

（2024年4月25日甘南藏族自治州第十七届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过　2024年5月30日甘肃省第十四届人民代表大会常务委员会第九次会议批准）

甘南藏族自治州第十七届人民代表大会常务委员会第十六次会议决定对《甘南藏族自治州住宅物业管理条例》作如下修改：

一、将第二条第三款修改为：“法律法规对住宅物业管理有规定的，依照其规定执行。”

二、将第三条修改为：“自治州住宅物业管理坚持党建引领、政府监管、业主自治的原则。”

三、将第四条第二款第二项修改为：“（二）指导、协助业主大会成立和业主委员会选举，组织物业管理委员会组建；”

第四项修改为：“（四）指导、监督业主、业主委员会和物业服务人依法履行职责；”

第六项修改为：“（六）法律法规规定的其他职责。”

四、将第五条第二款第一项修改为：“（一）贯彻、执行物业管理法律法规和相关规定；”

第二项修改为：“（二）指导、监督建筑物及其附属设施的维修资金交存、管理和使用；”

第三款第一项修改为：“（一）贯彻、执行物业管理法律法规和相关政策等；”

第四项修改为：“（四）负责维修资金的归集和日常使用管理监督；”

将第（六）项修改为：“（六）指导街道办事处、乡镇人民政府开展物业管理相关工作；”

删除第三款第十项，第十一项改为第十项。

五、将第七条修改为：“住宅物业管理区域的划分依据本省有关规定执行。

“物业管理区域划分后，县（市）人民政府住房和城乡建设管理部门应当在物业管理区域内公告。”

六、将第八条第一款修改为：“建设单位应当按照不少于物业管理区域内房屋总建筑面积千分之二至千分之三的比例且不少于四十平方米配置物业管理用房。物业管理用房应为地面以上，且设有服务厅、办公用房、卫生间、库房等设施。物业管理用房的所有权依法属于全体业主。任何单位或者个人不得擅自变更用途，不得分割、转让、抵押。业主委员会的办公用房从物业管理办公用房中安排。”

七、将第九条修改为：“商品房预（销）售前、保障性住房及各类政策性安置住房分配入住前，建设单位应当公开招标选聘前期物业服务人，签订前期物业服务合同，并约定服务期限；合同约定的服务期限未满，但业主委员会与物业服务人签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。”

八、将第十条第一款修改为：“房屋的所有权人为业主。业主在物业管理活动中依照法律法规和管理规约的规定，以及物业服务合同约定，享有业主权利，承担业主义务。”

第二款修改为：“物业使用人依照法律法规和管理规约的规定、以及与业主的约定，享有相应权利，履行相应义务。”

第三款第十项修改为：“（十）违反规定饲养动物等损害他人合法权益的行为；”

第十一项修改为：“（十一）法律法规和管理规约禁止的其他行为。”

第四款修改为：“有前款所列行为之一的，物业服务人、业主委员会有权依据法律法规、管理规约或者物业服务合同，要求相关业主、物业使用人停止侵害、消除危险、排除妨碍、恢复原状、赔偿损失。业主或者其他行为人拒不履行相关义务的，有关当事人可以向有关行政主管部门报告或者投诉，有关行政主管部门应当依法处理。”

九、将第十一条第一款修改为：“符合法律法规规定召开首次业主大会会议条件的，建设单位应当自条件具备之日起三十日内向物业管理区域所在地街道办事处、乡镇人民政府书面申请设立业主大会。建设单位未及时书面申请设立业主大会的，同一物业管理区域内已交付专有部分百分之十以上的业主可以联名向物业管理区域所在地街道办事处、乡镇人民政府提出设立业主大会的书面要求。”

第五款修改为：“业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以依法请求人民法院予以撤销。”

十、将第十二条修改为：“业主委员会委员应当为本物业管理区域内的业主，并符合下列条件：

（一）具有完全民事行为能力；

（二）遵纪守法、公正廉洁、热心公益、责任心强，具有一定的组织能力；

（三）具备履行职责的身体健康条件和必要的工作时间；

（四）法律法规规定的其他条件。”

十一、删除第十三条第二款，将第三款修改为：“业主委员会应当自选举产生之日起三十日内向物业管理区域所在地县（市）人民政府住房和城乡建设主管部门、街道办事处、乡镇人民政府备案。”第三款作为第十三条第二款。

十二、将第十四条第一款第二项修改为：“（二）代表业主与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同；”

第三项修改为：“（三）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；”

第二款第五项修改为：“（五）明示、暗示物业服务人减免物业服务费；”

第十项修改为：“（十）违反法律法规规定侵害业主合法权益的其他行为。”

十三、将第十六条第二款修改为：“业主大会决定采用招投标方式选聘物业服务人的，由业主委员会依照有关法律法规的规定组织招投标。”

十四、将第十九条第一款修改为：“业主委员会或者物业管理委员会应当代表业主与业主大会选聘的物业服务人签订书面物业服务合同，就物业服务事项、服务质量、服务费用标准和收取办法、维修资金使用、服务用房管理和使用、服务期限、服务交接、纠纷解决方式、违约责任、解除合同条件等条款作出规定。”

十五、删除第二十条第三款，将第四款改为第三款，修改为：“业主应当根据物业合同约定支付物业服务费。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的，从其约定，业主负连带交纳责任。物业服务人按照合同约定和有关规定提供了服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业服务费。”

第五款改为第四款，修改为：“业主违反物业服务合同约定逾期不支付物业服务费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以依法申请仲裁或者提起诉讼。物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业服务费。”

十六、将第二十一条第二项修改为：“（二）在物业服务区域内显著位置设置公示栏，并及时更新业主大会或者业主委员会要求公示的信息；”

十七、将第二十二条第二款修改为：“物业服务人应当与从业人员签订劳动合同，按时足额支付劳动报酬，依法缴纳从业人员相关保险。”

十八、将第二十五条修改为：“业主大会或者业主委员会每半年可以对物业服务人服务质量、履行合同情况进行满意度测评，测评结果可以作为业主共同决定解聘物业服务人的参考。”

十九、将第二十六条第一款修改为：“物业服务合同期限届满，业主没有共同作出续聘或者另聘物业服务人决定的，物业服务人按照原合同继续提供服务，原合同权利义务延续。在合同权利义务延续期间，任何一方提出终止合同的，应当提前六十日书面告知对方，但是合同对通知期限另有约定的除外。”

第二款修改为：“业主共同决定解聘物业服务人的，物业服务人应当自接到通知之日起三十日内履行下列交接义务，并且退出物业管理区域，但是合同对通知期限另有约定的除外。”

第三款修改为：“原物业服务人不得以业主拖欠物业服务费、对业主共同决定有异议等为由拒绝办理交接，不得以任何理由阻挠新物业服务人进场服务。原物业服务人拒不移交有关资料或者财物的，或者拒不退出物业管理区域的，业主委员会或者物业管理委员会可以向街道办事处、乡镇人民政府、县（市）人民政府住房和城乡建设管理部门报告，有关部门依法处理，或者依法向人民法院提起诉讼，要求原物业服务人退出物业管理区域。”

二十、删除第二十七条第一款第五项。将第六项、第七项、第八项改为第五项、第六项、第七项。

二十一、将第三十五条修改为：“违反本条例规定，自治州、县（市）人民政府住房和城乡建设管理部门或者其他有关行政管理部门的工作人员，利用职务便利，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。”

二十二、将第三十六条修改为：“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。”

二十三、删除第三十七条第四项、第六项。将第五项改为第四项。

二十四、将第三十八条修改为：“自治州人民政府结合物业管理工作需要，应当制定住宅物业服务规范、住宅物业服务评议规定。”

二十五、对部分条文中的有关表述作以下修改：

（一）删除第十七条第一款第四项中“组织”后的“、”。

（二）在第二十八条第二款“应当与物业服务人签订委托管理合同，”后加“专业单位”。

（三）将第三十条第一款、第二款中的“住宅专项”修改为“建筑物及其附属设施的”。

（四）将第三十一条第一款第二项中的“住宅专项”修改为“建筑物及其附属设施的”，删除“不足部分或者未缴纳”后的“住宅专项”。

（五）将第三十三条第一款中的“上级”修改为“相关”。

本决定自2024年7月1日起施行。

《甘南藏族自治州住宅物业管理条例》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。