**厦门市人民代表大会常务委员会关于修改**

**《厦门市物业管理若干规定》的决定**

（2021年8月26日厦门市第十五届人民代表大会常务

委员会第四十五次会议通过 2021年12月15日福建省

第十三届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准）

厦门市第十五届人民代表大会常务委员会第四十五次会议决定，对《厦门市物业管理若干规定》作如下修改：

一、将第一条中的“《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》”修改为“《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》”。

二、删去第三条第一款第四项。

三、将第十五条修改为：“下列事项由业主共同决定：

（一）制定和修改业主大会议事规则；

（二）制定和修改管理规约；

（三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；

（四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；

（五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；

（六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；

（七）改建、重建建筑物及其附属设施；

（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；

（九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

“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。”

四、删去第十九条。

五、删去第二十二条。

六、将第二十三条改为第二十一条，修改为：“物业服务企业应当依照物业服务合同约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全，并接受业主和业主委员会对其履行物业服务合同的监督。

“对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务企业应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

“物业服务企业应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。”

七、将第二十五条改为第二十三条，将第一款中的“列入向社会公布的警示名单”修改为“依法进行信用惩戒”，删去第二款。

八、将第二十八条改为第二十六条，第一款修改为：“物业服务合同终止的，原物业服务企业应当在约定期限或者合理期限内退出物业管理区域。”

九、将第四十三条改为第四十一条，将“逾期不改的，对建设单位予以通报批评，并处以三千元以上三万元以下的罚款”修改为“逾期不改正的，处以一万元以上三万元以下的罚款”。

十、删去第四十四条。

十一、将第四十五条改为第四十二条，修改为：“物业服务企业违反本规定第二十六条第一款规定，拒不退出物业管理区域的，由区建设行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，依法处理。

“物业服务企业违反本规定第二十六条第二款规定的，由区建设行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，依法进行信用惩戒。”

十二、将第五十二条改为第四十九条，删去第一款、第三款中的“；逾期拒不缴纳的，按照应交款逾期天数处以每日万分之五的罚款；情节严重的，依法吊销或者提请吊销其相关资质证书”。

十三、增加一条作为第五十条：“违反本规定的行为，法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。”

本决定自公布之日起施行。

《厦门市物业管理若干规定》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。