抚顺市人大常委会关于

修改《抚顺市物业管理条例》的决定

（2024年8月22日抚顺市第十七届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过　2024年9月24日辽宁省第十四届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准）

抚顺市十七届人民代表大会常务委员会第十八次会议决定对《抚顺市物业管理条例》作如下修改：

一、将第二条修改为：“本条例适用于本市行政区域内的住宅物业管理及其监督管理活动。”

二、将第三条修改为：“本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务人，由业主和物业服务人按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

“物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。”

三、将第四条修改为：“市物业管理主管部门负责本市行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

“县（区）物业管理主管部门负责本辖区内物业管理活动的监督管理工作。

“公安、民政、财政、市场监管、发展改革、自然资源、生态环境、城市综合执法、应急管理等有关主管部门应当按照各自职责，依法做好物业管理的相关工作。”

四、将第七条修改为：“物业管理区域由物业所在地县（区）物业管理主管部门会同街道办事处、乡镇人民政府以土地使用权证或者不动产登记证确定的用地范围为基础，并考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、业主人数、自然界限、社区布局建设、利于自治管理等因素划分。”

五、将第十条修改为：“未成立业主大会的物业管理区域，且经街道办事处或者乡镇人民政府指导后仍不能成立的物业管理区域，可以由街道办事处或者乡镇人民政府指导物业管理区域所在的居（村）民委员会临时代行业主委员会职责。”

六、将第十一条修改为：“物业管理区域具备下列条件之一的，街道办事处或者乡镇人民政府应当会同县（区）物业管理主管部门组织成立首次业主大会会议筹备组、召开首次业主大会会议：

（一）建设单位已交付业主的专有部分面积超过建筑物总面积50%的；

（二）建设单位已交付业主户数比例达到50%的；

（三）自交付首位业主之日起满二年且已交付户数比例达到30%的；

（四）公有住房出售给个人的面积超过建筑物总面积50%的。

“只有一个业主或者业主人数较少，且经全体业主同意不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员职责。”

七、将第十二条修改为：“街道办事处或者乡镇人民政府应当按照国家和省有关规定组建首次业主大会会议筹备组，并书面通知建设单位或者委托的物业服务人向其及时报送下列筹备首次业主大会所需的文件资料：

（一）物业管理区域划分意见书；

（二）房屋及建筑物面积清册；

（三）业主名册；

（四）建筑规划总平面图；

（五）交付使用公共设施设备的证明；

（六）物业管理用房配置证明；

（七）其他有关的文件资料。”

八、将第十四条改为第十三条，修改为：“首次业主大会会议筹备组由业主代表、建设单位代表、街道办事处或者乡镇人民政府代表、居（村）民委员会代表组成。

“筹备组成员人数应为7人以上15人以下单数，其中业主代表由街道办事处或者乡镇人民政府征求业主意见后确定，业主代表人数不低于筹备组总人数的一半，筹备组组长由街道办事处代表或者乡镇人民政府代表担任。

“筹备组应当自成立之日起7日内，将其成员名单和工作职责在物业管理区域内显著位置进行不少于7日的公告。20%以上业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处或者乡镇人民政府协调更换。”

九、将第十五条改为第十四条，修改为：“首次业主大会会议筹备组应当自组成之日起60日内，在街道办事处、乡镇人民政府的指导下召开首次业主大会会议，表决通过业主大会议事规则和管理规约，选举产生业主委员会。”

十、将第十六条改为第十五条，修改为：“物业管理区域内业主人数较多的，可以以幢、单元、楼层等为单位，推选业主代表参加业主大会会议。推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当于参加业主大会会议3日前，就业主大会会议拟讨论的事项书面征求其所代表的业主的意见。需投票表决的，业主赞同、反对及弃权的具体票数经本人签字后，由业主代表在业主大会会议上代为投票。”

十一、将第十八条改为第十七条，修改为：“业主大会会议包括定期会议和临时会议。业主大会定期会议由业主委员会按照业主大会议事规则的规定组织召开。

“有下列情形之一的，业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议：

（一）业主委员会半数以上委员或者20%以上业主提议的；

（二）需要提前解除物业服务合同或者重新选聘物业服务人的；

（三）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；

（四）管理规约、业主大会议事规则规定的其他情形。”

十二、将第十九条改为第十八条，修改为：“业主委员会由业主大会选举产生，由委员5人以上11人以下单数组成。

“业主委员会委员每届任期不超过5年，可以连选连任，具体任期由业主大会议事规则规定。

“业主委员会委员具有同等表决权。”

十三、将第二十条改为第十九条，修改为：“业主委员会应当自选举产生之日起30日内，持下列文件向县（区）物业管理主管部门和街道办事处、乡镇人民政府办理备案手续：

（一）业主大会成立和业主委员会选举的情况；

（二）管理规约；

（三）业主大会议事规则；

（四）业主委员会主任、副主任及其他成员名单；

（五）业主大会决定的其他重大事项。

“居（村）民委员会代行业主委员会职责的，也应当办理备案手续。

“业主委员会可以依法刻制和使用印章。”

十四、将第二十一条改为第二十条，修改为：“业主委员会任期届满60日前，应当组织召开业主大会会议完成换届选举，并告知物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府。”

十五、将第二十三条改为第二十二条，修改为：“业主大会或者业主委员会的决定应当自决定作出之日起3日内，在物业管理区域内显著位置进行不少于7日的公告，决定对本物业管理区域内全体业主具有约束力。”

十六、将第二十四条改为第二十三条，修改为：“建设单位应当按照国家和省有关规定选聘前期物业服务人，并签订前期物业服务合同，接受县（区）物业管理主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府的监督。

“建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同约定的服务期限届满前，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。”

十七、将第二十五条改为第二十四条，修改为：“住宅前期物业服务人应当通过招投标的方式选聘；建筑面积不超过3万平方米或者投标人少于3个的，经县（区）物业管理主管部门批准，可以采取协议方式选聘。

“一个物业管理区域应当作为一个整体进行招投标，选聘一个物业服务人。”

十八、将第二十九条改为第二十八条，修改为：“在物业管理区域内按照规划要求配套建设的会馆（所）应当优先为业主提供服务，未经业主大会同意，不得改变原有规划用途。”

十九、将第三十二条改为第三十一条，修改为：“物业服务人应当自物业交接后30日内，将查验文件向县（区）物业管理主管部门备案，并在备案后15日内将备案情况在物业管理区域内显著位置进行公告。”

二十、将第三十三条改为第三十二条，修改为：“建设单位应当按照国家和省有关规定配置物业服务用房。

“物业服务用房的所有权归全体业主共有。未经业主大会同意，任何单位和个人不得变更物业服务用房的用途。”

二十一、将第三十四条改为第三十三条，修改为：“城乡规划主管部门在规划许可、竣工验收过程中，应当对物业服务用房建筑面积、位置等作为规划设计指标进行审查。

“房地产主管部门在核发商品房预售许可证时，应当对物业服务用房建筑面积、位置进行核查；不动产登记机构在办理不动产所有权登记时，应当在不动产登记簿中注明物业服务用房建筑面积、位置。

“建设单位应当将物业服务用房相关信息在商品房销售现场或者物业管理区域内显著位置公示。”

二十二、增加一条，作为第四十一条：“业主信息受法律保护，物业服务人不得有非法买卖、提供或者公开业主信息等侵害业主信息权益的行为。”

二十三、将第四十二条修改为：“业主委员会可以根据物业服务合同向物业服务人收取履约保证金，收取标准及管理方式由双方协商确定。

“物业服务人未按照合同约定提前退出的，居（村）民委员会应当对物业管理区域内的环境卫生和垃圾收集清运实施管理，直至业主大会选聘新的物业服务人，相关费用可以从业主委员会收取的履约保证金中列支。”

二十四、将第四十三条修改为：“物业服务合同期限届满90日前，业主委员会应当组织召开业主大会，决定选聘或者续聘物业服务人，并在物业管理区域内公告。

“业主大会决定续聘物业服务人的，应当在物业服务合同期限届满前与物业服务人续签物业服务合同；不续聘的，应当及时告知物业服务人并可以依法重新选聘新的物业服务人。”

二十五、将第四十四条修改为：“物业服务人不得擅自终止服务。

“提前解除物业服务合同的，提出解除合同的一方应当于60日前书面告知合同另一方，在物业管理区域内显著位置进行不少于7日的公告，并书面告知县（区）物业管理主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府。

“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。”

二十六、将第四十七条改为第四十六条，修改为：“业主大会决定自行管理或者选聘新物业服务人的，原物业服务人应当在物业服务合同解除或者终止20日前，向业主委员会或者在业主委员会的监督确认下向新选聘的物业服务人移交物业相关的资料和财物，办理完交接手续。”

二十七、将第四十九条改为第四十八条，修改为：“物业服务收费应当按照国家和省有关规定分别实行政府指导价和市场调节价。

“物业服务收费实行政府指导价的，市、县（区）价格主管部门应当会同同级物业管理主管部门根据物业服务标准和物价指数变动情况制定收费标准，定期向社会公布；实行市场调节价的，由业主与物业服务人在物业服务合同中约定。”

二十八、将第五十二条改为第五十一条，修改为：“已竣工并交付给物业买受人的物业，物业费由物业买受人承担；未交付的或者已竣工但尚未售出的物业，物业费由建设单位全额承担。

“建设单位与物业买受人约定减免物业费的，减免费用由建设单位承担。”

二十九、将第五十三条改为第五十二条，修改为：“物业服务人不得以部分业主拖欠物业费为由减少物业服务内容或者降低物业服务质量和标准。

“物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，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费。”

三十、将第六十条改为第五十八条，修改为：“物业管理区域内禁止下列行为：

（一）装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构；

（二）侵占、损坏物业的共用部位、共用设施设备；

（三）违法搭建建筑物、构筑物；

（四）擅自改变建筑物及其附属设施用途；

（五）擅自改变房屋外观；

（六）违反规定在建筑物、构筑物上涂写、刻画或者悬挂、张贴宣传品；

（七）堆放易燃、易爆、剧毒或者含有放射性物质的物品，排放有毒、有害物质或者发出超过规定标准的噪声；

（八）侵占、损坏公共绿地及其附属设施；

（九）违反规定倾倒垃圾、污水和杂物，焚烧垃圾；

（十）违反规定停放车辆；

（十一）违反规定摆摊设点、占道经营；

（十二）违反规定饲养宠物、家畜家禽；

（十三）违反规定种植果树、蔬菜；

（十四）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口和消防通道；

（十五）在建筑的公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为电动自行车充电，用电梯轿厢运载电动自行车；

（十六）法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

“违反前款规定的，业主委员会、物业服务人应当制止。制止无效的，物业服务人、业主委员会应当及时报告有关主管部门。有关主管部门在接到报告后，应当依法予以处理。”

三十一、将第六十一条改为第五十九条，修改为：“在已竣工交付使用的居民住宅楼内进行室内装饰装修的，业主应当事先告知物业服务人，遵守物业服务人提示的合理注意事项。物业服务人在小区内公示或者通过其他方式提前告知可能会受到噪声影响的居民。

“因房屋装饰装修活动造成管道堵塞、渗漏水、停水停电、物品毁坏或者导致他人财产损失的，由装修的业主负责维修，并承担相应的赔偿责任。”

三十二、将第六十三条改为第六十一条，修改为：“物业管理区域内规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足本物业管理区域内业主、物业使用人的需要。在满足本物业管理区域业主、物业使用人需要后，可以将车位、车库出租给本物业管理区域外的其他人，但租赁合同期限最长不超过6个月。”

三十三、将第六十五条改为第六十三条，修改为：“建设单位应当按照国家规定的物业保修范围和保修期限，承担保修责任。

“保修期满或者保修范围以外的物业维修、保养按照物业服务合同约定承担。

“业主专有部分、自用设施设备的维修养护责任和费用，由业主自行承担。”

三十四、将第六十七条改为第六十五条，修改为：“住宅专项维修资金属于业主共有，按照国家和省有关规定由业主共同决定，专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。

“住宅专项维修资金的使用情况应当定期在物业管理区域内公布。

“住宅专项维修资金管理部门应当建立住宅专项维修资金查询制度，接受业主、公有住房售房单位对其分户账中住宅专项维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。”

三十五、增加一条，作为第六十六条：“建立住宅专项维修资金应急管理制度。物业保修期届满后，发生危及房屋安全以及人身、财产安全的紧急情形，需要立即对物业共用部位、共用设施设备进行应急维修的，业主委员会或者居（村）民委员会、相关业主可以依法申请使用住宅专项维修资金。”

三十六、将第六十八条改为第六十七条，修改为：“违反本条例第二十八条规定，未经业主大会同意改变物业管理区域内会馆（所）原有规划用途的，由县（区）物业管理主管部门责令限期改正，给予警告，并对个人处1000元以上1万元以下的罚款；对单位处5万元以上20万元以下的罚款；所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用。”

三十七、将第六十九条改为第六十八条，修改为：“违反本条例第四十四条规定，物业服务企业擅自终止服务的，录入物业服务企业信用信息档案库，并向社会公布。”

三十八、将第七十条改为第六十九条，修改为：“违反本条例第四十七条规定，擅自向业主收取或者变相收取各种名目抵押金的，由县（区）物业管理主管部门责令限期退还已收取的抵押金。”

三十九、增加一条，作为第七十一条：“业主共同决定自行管理物业管理区域的，参照本条例执行。”

四十、将第二十七条改为第二十五条。

四十一、删除第十三条、第四十六条、第五十五条、第七十一条。

本决定自2024年12月1日起施行。

《抚顺市物业管理条例》根据本决定作相应修改，并对个别文字和条文顺序作相应调整后，重新公布。