营口市人民代表大会常务委员会关于修改

《营口市物业管理条例》的决定

（2021年6月10日营口市第十六届人民代表大会常务委员会第三十四次会议通过 2021年7月27日辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第二十七次会议批准）

营口市第十六届人民代表大会常务委员会第三十四次会议决定，对《营口市物业管理条例》作如下修改：

一、将第一条修改为：“为了维护业主、物业使用人和物业服务人的合法权益，促进物业管理行业规范发展，营造良好的生活和工作环境，根据《中华人民共和国民法典》和国务院《物业管理条例》《辽宁省物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。”

二、增加一款作为第三条第二款：“本条例所称物业服务人，包括物业服务企业和其他管理人。”

三、将条文中的“物业服务企业”修改为“物业服务人”。

四、将第十条第三款修改为：“业主大会、业主委员会代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。业主大会、业主委员会的决定，对全体业主具有法律约束力。”

五、删除第十二条第二款。

六、将第十三条修改为：“业主委员会委员除不得有法律、法规规定禁止的行为外，还不得有下列行为：

（一）阻挠其他业主委员会委员履行职责；

（二）转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝向业主委员会提供由其保管的物业管理有关文件、资料；

（三）违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权，擅自使用业主大会或者业主委员会印章。”

七、将第十九条第一款修改为：“物业管理区域可以依法实行业主自行管理，街道办事处或者乡（镇）人民政府应当予以监督指导。实行业主自行管理的，应当将管理负责人、管理方案、收费标准、管理期限和法律责任等内容提交业主大会作出决定。”

八、将第二十八条修改为：“物业服务人不得以业主拖欠物业服务费为由，减少物业服务内容或者降低物业服务质量和标准，限制业主合理使用共用设施设备和共用部位；不得采取停止供电、供水、供热、供燃气，限制业主进出小区、入户、使用电梯以及车辆进出车位等方式催交物业费。”

九、将第三十条修改为：“物业服务人应当遵守安全生产、公共卫生、治安、消防等有关公共安全法律、法规的规定，制定物业管理区域内公共秩序维护制度和突发事件应急预案，在相关部门指导下做好物业管理区域的安全管理工作。发生突发事件及时采取措施，并立即向相关部门和单位报告，配合其做好突发事件的调查处置工作。”

十、增加一条，作为第三十一条：“突发事件应对期间，物业服务人应当服从政府统一指挥，执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，积极配合开展相关工作。

对物业服务人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，业主、物业使用人应当依法予以配合。”

十一、将第三十五条改为第三十六条，第一款修改为：“经业主大会、相关业主、物业服务人同意，可以利用共用部位、共用设施设备从事经营性活动。经营所得扣除合理成本后归全体业主共有，主要用于补充住宅专项维修资金。”

十二、将第三十六条改为第三十七条，第一款修改为：“物业管理区域内确需占用业主共有道路、场地设置停车泊位的，由业主大会决定是否收取占用费以及占用费的收取标准和用途等，未经业主大会同意，建设单位或者物业服务人不得销售、变相销售或者出租。”

十三、删除第三十九条。

十四、将第五十六条修改为：“市、县（市）区物业行政主管部门应当建立物业服务人信用档案，通过信用记分等方式加强对物业服务人的信用监管，开展信用考评，定期向社会公布。物业服务人不履行法律、法规规定的义务或者受到行政处罚的，应当录入信用档案。”

十五、将第五十九条修改为：“违反本条例第二十四条规定，物业服务人未公示相关信息的，由县级以上人民政府确定的监督管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处二万元罚款。”

十六、删除第六十条。

此外，对条款顺序作相应调整。

本决定自公布之日起施行。《营口市物业管理条例》根据本决定作相应修改后重新公布。