商洛市人民代表大会常务委员会  
关于修改《商洛市住宅物业管理条例》的决定

（2024年6月21日商洛市第五届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过　2024年9月27日陕西省第十四届人民代表大会常务委员会第十二次会议批准）

商洛市第五届人民代表大会常务委员会第十四次会议决定对《商洛市住宅物业管理条例》作如下修改：

一、将第一条修改为：“为了规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，建立和谐有序的居住环境，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《陕西省物业服务管理条例》及有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。”

二、将第五条第三款修改为：“发展改革、自然资源和规划、城市管理、市场监管、公安、水利、生态环境保护、民政、国防动员等相关行政管理部门在各自职责范围内，共同做好物业管理活动的监督管理工作。”

三、删除第九条第四款。

四、将第十条修改为：“业主可以设立业主大会，选举业主委员会。一个物业服务区域成立一个业主大会。业主大会由该物业服务区域内全体业主组成，业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序，依照有关法律、法规规定的程序成立。

市、县（区）人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。”

五、将第十一条修改为：“业主大会监督业主委员会工作，听取和审查业主委员会的工作报告、财务报告，并决定下列事项：

（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。”

六、将第十三条修改为：“符合业主大会成立条件的，建设单位应当在三十日内书面告知物业所在地的县（区）物业管理行政主管部门、镇人民政府或者街道办事处，并在物业服务区域内公告。建设单位未及时履行告知义务的，已售物业业主二十名以上业主可以书面告知。

物业所在地的镇人民政府或者街道办事处应当自收到书面告知六十日内，在县（区）物业管理行政主管部门的指导下，组织成立业主大会筹备组。

建设单位未履行告知义务或者无法确定建设单位的，物业服务区域内二十名以上业主可以向镇人民政府或者街道办事处提出成立业主大会的申请，镇人民政府或者街道办事处应当在三十日内予以核实，符合条件的，组织成立业主大会筹备组。”

七、将第十四条修改为：“建设单位应当向物业所在地的街道办事处、镇人民政府报送筹备首次业主大会会议所需的下列资料：

（一）物业服务区域划分资料；

（二）物业服务区域内建筑物面积清册；

（三）业主名册及联系方式；

（四）建筑规划总平面图；

（五）共用设施设备的交接资料；

（六）物业服务用房配置确认资料；

（七）其他有关的文件资料。”

八、将第十五条修改为：“业主大会筹备组人数应当为单数，其中业主代表人数不低于筹备组人数的二分之一。由业主代表、镇人民政府或者街道办事处、社区党组织、建设单位、居民委员会或者村民委员会等代表组成。

业主大会筹备组组长由镇人民政府或者街道办事处工作人员担任，业主代表由业主推选产生；业主推选不能达成共同意见的，可以由社区党组织推荐产生。

业主大会筹备组应当自成立之日起七日内，将筹备组成员名单在物业服务区域内显著位置公示。业主对筹备组成员有异议的，由镇人民政府或者街道办事处协调解决。

业主大会筹备组正式开展筹备工作前，物业管理行政主管部门及镇人民政府或者街道办事处应当对筹备组成员进行物业管理相关知识的培训。”

九、将第十六条删除。

十、将第十七条改为第十六条，第三款修改为：“业主大会筹备组应当自成立之日起九十日内，组织召开首次业主大会会议，并选举产生业主委员会。因特殊情况未能在九十日内组织召开首次业主大会会议的，可以延长三十日。”

十一、将第二十条改为第十九条，第二款修改为：“参加业主大会会议的业主代表应当于会议召开三日前，就业主大会会议拟讨论的事项书面征求其所代表的业主意见；需要投票表决的，业主的赞同、反对及弃权的具体票数经本人确认后，由业主代表在业主大会投票时如实反映。”

十二、将第二十一条改为第二十条，删除第三款，第四款、第五款修改为：“业主委员会会议应当有过半数成员出席，未出席会议的成员可以以书面形式、书面委托代理人或者通过业主决策网络信息系统等方式参与表决；业主委员会会议作出决定须经成员半数以上表决同意。

业主委员会会议应当制作书面记录并存档。业主委员会会议作出的决定，应当由全体参会成员签字确认，并自决定作出之日起三日内在物业服务区域内显著位置公示不少于十五天。”

十三、将第二十二条改为第二十一条，第六项修改为：“及时了解业主、其他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；”

十四、将第二十三条改为第二十二条，修改为：“业主委员会成员不得有下列行为：

（一）接受本物业服务区域的物业服务企业及其利害关系人提供的利益或者财物；

（二）承揽本物业服务区域的物业服务企业的业务或者推荐他人到该物业服务企业工作；

（三）其他可能妨碍公正履行职务或者损害业主利益的行为。

镇人民政府或者街道办事处应当对业主委员会及其成员的履职情况予以监督。对于业主委员会及其成员履职中违反法律、法规的行为，应当及时制止和通报全体业主，并向业主大会提出撤销业主委员会成员资格或者重新选举业主委员会的建议。”

十五、将第二十四条改为第二十三条，修改为：“业主委员会成员有下列情形之一的，经业主共同决定，其业主委员会成员资格终止：

（一）不履行业主委员会成员职责或者无正当理由三次缺席业主委员会会议的；

（二）不履行业主义务、不遵守管理规约情节严重的；

（三）违反本条例第二十二条规定的；

（四）自行提出辞呈的；

（五）本人、配偶及其近亲属在本物业服务区域的物业服务企业任职的；

（六）其他原因不宜担任业主委员会成员的。”

十六、将第二十五条改为第二十九条，修改为：“业主大会筹备组或者物业管理委员会组建所需经费，由建设单位先行垫付；无法确定建设单位的老旧小区，由镇人民政府或者街道办事处垫付。业主委员会或者物业管理委员会组建后，所垫付费用从物业服务区域公共收益中支出。

业主大会和业主委员会或者物业管理委员会工作经费的筹集、管理、使用由业主共同决定，工作经费从物业服务区域公共收益中支出，不足部分由全体业主共同承担。业主大会和业主委员会或者物业管理委员会的经费使用情况，每年不得少于两次以书面形式在物业服务区域内显著位置公示，业主可以随时查询。

经业主共同决定，可以对业主委员会成员或者物业管理委员会中的业主代表成员发放工作津贴。”

十七、将第二十七条改为第二十五条，修改为：“业主委员会任期届满三个月前，应当书面向镇人民政府或者街道办事处报告，并在其指导下召开业主大会进行换届选举。

业主委员会在规定时间内不组织换届选举的，镇人民政府或者街道办事处应当责令其限期组织换届选举；逾期仍不组织的，由镇人民政府或者街道办事处在社区居民委员会或者村民委员会的协助下，组织换届选举工作。

业主委员会不能正常开展工作的，在物业管理行政主管部门指导下，由镇人民政府或者街道办事处组织，社区居民委员会或者村民委员会协助，召开业主大会临时会议，对业主委员会进行改选、换届，选举产生新的业主委员会。

原业主委员会应当在新一届业主委员会成立后十日内将其保管的有关财务账簿凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交新一届业主委员会，并做好交接工作。逾期不移交的，新一届业主委员会可以请求镇人民政府或者街道办事处督促移交。”

十八、将第二十八条改为第二十六条，修改为：“住宅小区有下列情形之一的，业主可以申请组建物业管理委员会：

（一）业主大会筹备组未能在本条例第十六条规定的期限内召开业主大会会议的；

（二）具备成立业主大会条件，但因其他原因未成立的；

（三）不具备成立业主大会条件的；

（四）已召开首次业主大会，但未能选举产生业主委员会的。”

十九、将第二十九条改为第二十七条，修改为：“物业管理委员会由镇人民政府或者街道办事处代表、社区党组织代表、居民委员会或者村民委员会代表和业主代表等七人以上单数组成，其中业主代表不少于物业管理委员会成员人数的二分之一。业主代表由业主推选，业主推选不能达成共同意见的，可以由社区党组织推荐产生。

物业管理委员会主任由社区居民委员会或者村民委员会代表担任，副主任由业主代表推选。物业管理委员会成员名单应当在物业服务区域内显著位置公示。

物业管理委员会持镇人民政府或者街道办事处出具的成立证明申请刻制物业管理委员会印章。”

二十、将第三十条改为第二十八条，第二款修改为：“已召开业主大会并选举产生业主委员会，或者因物业服务区域调整、房屋灭失等原因物业管理委员会无存续必要的，镇人民政府或者街道办事处应当在该事由发生之日起三十日内解散物业管理委员会，并在物业服务区域内显著位置公示。”

二十一、将第三十二条改为第三十一条，第三款修改为：“业主认为业主大会、业主委员会作出的决定损害其合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。”

二十二、将第三十四条改为第三十三条，修改为：“本条例所称前期物业管理是指建设单位通过招标或者协议方式选聘物业服务企业和其他管理人，在物业服务区域内进行的物业服务活动。

建设单位应当在申请《商品房预售许可证》前或者现房销售三十日前，在县（区）物业管理行政主管部门、镇人民政府或者街道办事处的监督下通过招标方式选聘前期物业服务企业。建设单位在招标过程中应当听取当地物业服务行业协会的意见和建议。

投标人少于三个或者物业服务区域房屋建筑面积小于三万平方米的，经县（区）物业管理行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

县（区）物业管理行政主管部门和物业所在地的镇人民政府或者街道办事处应当指导和监督建设单位选聘前期物业服务企业。”

二十三、将第三十五条改为第三十四条，第一款修改为：“物业服务区域由所在地县（区）物业管理行政主管部门综合考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素，按照以下原则予以划分：

（一）按照物业项目的建设用地规划许可证确定的红线图范围划定；

（二）物业主要配套设施设备和相关场地共用的，应当划分为一个物业服务区域，但其主要配套设施设备和相关场地能够分割并独立使用的，可以划分为不同的物业服务区域；

（三）不同物业服务区域地理上自然相连的，可以合并为一个物业服务区域。”

二十四、将第三十六条改为第三十五条，第一款第一项修改为：“生活用水纳入公共供水管网，安装供水计量装置，并供水到户；”，第七项修改为：“按照规划要求完成住宅区的车库车位、人防工程、公共服务设施、公用消防设施的建设，具备必要的绿化用地和设施；”

二十五、将第三十八条改为第三十七条，修改为：“新建物业服务区域内，建设单位应当按照下列规定配置物业服务用房：

（一）物业建筑面积三十万平方米以下的，按物业建筑面积的千分之三提供，但最低不得少于一百平方米；

（二）物业建筑面积超过三十万平方米的，除按照三十万平方米的千分之三提供外，超过部分按千分之一的标准提供；

（三）具备水、电等基本使用功能，且位于地面以上的建筑面积不低于物业管理用房建筑面积的百分之五十。建设单位应当对物业服务用房配置独立的水、电等计量器具。

业主委员会的办公用房从物业服务用房中调剂，建筑面积不少于三十平方米。

物业服务用房的所有权属于全体业主，并依法办理产权登记。建设单位、物业服务企业、业主委员会或者物业管理委员会未经业主共同决定，不得擅自处分物业服务用房。

法律、法规对物业服务用房另有规定的，从其规定。”

二十六、将第三十九条改为第三十八条，第五款修改为：“建设单位应当在房屋销售时将临时管理规约向房屋买受人明示，并予以说明。”

二十七、将第四十条改为第三十九条，修改为：“建设单位和物业服务企业办理物业承接手续时，应当在县（区）物业管理行政主管部门和镇人民政府或者街道办事处的监督下，共同对物业服务区域的共有部分、共用设施设备进行承接查验，并公开承接查验结果。物业服务企业应当将共有部分、共用设施设备的数量以及质量不符合约定或者规定的情形，书面通知建设单位，建设单位应当及时处理并组织物业服务企业复验。复验仍与竣工验收资料不符的，不得承接。

办理物业管理交接查验手续时，建设单位应当向物业服务企业移交下列资料：

（一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（二）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）建筑物及其附属设施质量保修文件和使用说明文件；

（四）物业服务区域划分的相关文件；

（五）物业服务所必需的其他资料。

建筑物及其附属设施已投入使用，上述资料未移交的，应当及时移交；资料不全的，应当补齐。

物业服务企业应当自物业交接后三十日内，将上述资料向县（区）物业管理行政主管部门备案。

物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时将上述资料及时移交业主委员会或者物业管理委员会。”

二十八、将第四十二条改为第四十一条，第一款第三项修改为：“物业管理服务费、停车费等收费标准和收取办法；”新增第二款为：“物业服务企业公开作出的有利于业主的服务承诺，视为物业服务合同的组成部分。”

二十九、新增第四十二条为：“物业服务企业应当建立和保存与业主权益相关的下列物业服务档案和资料：

（一）小区共有部分经营管理档案；

（二）小区监控系统、电梯、水泵、消防设施等共有部分、共用设施设备档案及其管理、运行、维修、养护记录；

（三）水箱清洗记录及水箱水质检测报告；

（四）住宅装饰装修相关资料；

（五）业主名册及联系方式；

（六）签订的供水、供电、垃圾清运等书面协议；

（七）物业服务活动中形成的与业主权益相关的其他资料。”

三十、将第四十四条第二款、第三款修改为：“物业服务的收费标准和形式依照国家和省、市物业服务价格有关规定，在物业服务合同中约定。

物业服务人应当依照有关规定在物业服务区域内显著位置公示服务事项、服务质量等级、服务标准、收费项目及明细、收费标准等事项。”

三十一、将第四十五条修改为：“物业服务区域内供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营单位，应当服务到最终用户，并依法承担分户终端计量装置或者入户端口以外相关设施设备的维修、养护、更新等责任。

专业经营单位对专业设施设备进行维修、养护、更新时，业主、物业服务企业应当配合。

物业服务企业接受专业经营单位委托代收相关费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，但可以根据约定向专业经营单位收取一定的代收服务费。

专业经营单位不得强制物业服务企业代收费用，不得因物业服务企业拒绝代收费用而停止向最终用户提供服务。”

三十二、将第五十一条修改为：“物业服务合同期限届满九十日前，业主委员会或者物业管理委员会应当组织业主共同决定选聘或者续聘物业服务企业。

决定续聘的，业主委员会或者物业管理委员会应当在物业服务合同期限届满前与物业服务企业续签物业服务合同。决定选聘新的物业服务企业的，应当提前六十日书面通知原物业服务企业；原物业服务企业应当在物业服务合同终止之日起十五日内退出物业服务区域。合同对通知期限另有约定的除外。

物业服务企业决定不再续签物业服务合同的，应当在物业服务合同期限届满九十日前书面告知业主委员会或者物业管理委员会，合同对通知期限另有约定的除外。

物业服务期限届满后，业主委员会或者物业管理委员会没有依法作出续聘或者另聘物业服务企业的决定，物业服务企业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。双方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。”

三十三、将第五十二条修改为：“物业服务企业应当在物业服务合同终止之日起十五日内，在县（区）物业管理行政主管部门和镇人民政府或者街道办事处的监督下，向业主委员会或者物业管理委员会移交下列资料和财物，并配合新的物业服务企业做好交接工作：

（一）业主共有的结余资金；

（二）移交本条例第三十九条第二款规定的相关资料；

（三）移交本条例第四十二条规定的档案和资料；

（四）移交物业管理期间配置的属于业主共有的设施设备；

（五）物业服务用房；

（六）法律、法规规定的其他事项。

物业服务企业不得损坏、隐匿、销毁物业资料和财物。”

三十四、将第五十五条第一款修改为：“物业服务区域内禁止下列行为：

（一）擅自变动房屋建筑主体和承重结构或者改变房屋外貌，在外墙体开设、扩大门窗；

（二）擅自占用或者故意毁损共有部分、共用设施设备，擅自移动共用设施设备；

（三）擅自占用、改造和损坏人民防空工程设施；

（四）违反法律、法规以及管理规约（临时管理规约），未经有利害关系的业主一致同意，擅自将住宅改变为经营性用房；

（五）违反有关规定制造、存储、使用和处置爆炸性、毒害性、放射性和腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质；

（六）违反有关规定任意停放机动车和非机动车、私拉电线（缆）为电动车辆充电、携带电动车辆或者动力蓄电池进楼入户充电的；

（七）侵占绿地，毁坏花草树木；

（八）任意倾倒垃圾、堆放杂物、高空抛物；

（九）饲养动物干扰他人正常生活的；

（十）违反噪声污染防治法律、法规规定，制造噪声干扰他人正常生活的；

（十一）任意张贴、涂写、刻画、悬挂等；

（十二）违反法律、法规以及管理规约（临时管理规约）从事危害公共利益和侵害他人合法权益的其他行为。”

三十五、将第五十六条第三款修改为：“因维修物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会或者物业管理委员会及物业服务企业的同意；物业服务企业确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会或者物业管理委员会的同意。”

三十六、新增一条，作为第五十九条：“物业服务区域内依法配建的人民防空工程，应当按照设计文件在实地标注。

物业服务区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位的，应当优先向业主出租，不得出售、附赠。”

三十七、将第六十一条改为第六十二条，修改为：“业主或者物业使用人装饰装修住宅，应当遵守国家和省、市有关装饰装修和房屋安全管理的相关规定、管理规约（临时管理规约），并告知物业服务企业。物业服务企业应当书面告知业主房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项，并对房屋装饰装修施工进行监督。

业主违反房屋装饰装修规定、管理规约（临时管理规约）的，物业服务企业应当予以劝阻制止。业主拒不改正或者已造成损害的，物业服务企业应当及时报告有关行政主管部门依法处理；造成其他业主损失或者对公共利益造成损害的，业主应当承担赔偿责任。”

三十八、将第六十三条改为第六十四条，修改为：“利用物业共用部位、共用设施设备设置广告和进行其他经营性活动的，应当经业主共同决定。所得收益在扣除合理成本之后，属于业主共有，单位和个人不得擅自挪用和侵占。

利用共有部分、共用设施设备进行经营的收益应当主要用于补充维修资金，并按季度补充维修资金，补充比例应当高于经营收益的百分之五十。

三十九、将第六十四条改为第六十五条，第一款修改为：“物业服务企业应当建立规范透明的财务管理制度，妥善保管财务原始凭证及相关会计资料。并接受业主监督。”新增第二款为：“利用共有部分、共用设施设备经营所得收益应当单独分类列账，独立核算，每半年公布一次经营所得收支情况，并接受业主监督。”

四十、将第六十六条改为第六十七条，修改为：“物业保修期限届满后，发生下列紧急情况危及房屋安全和人身财产安全的，物业服务企业应当立即采取应急防范措施，由业主大会或者业主委员会向县（区）物业管理行政主管部门提出专项维修资金使用申请：

（一）电梯故障，经特种设备检验检测机构检测，需要维修、更新或者改造的；

（二）消防设施故障，消防管理部门要求对消防设施维修、更新或者改造的；

（三）屋面、外墙防水损坏造成渗漏的；

（四）二次供水水泵损坏导致供水中断的，但专业经营单位负责二次供水水泵设备维修、养护的除外；

（五）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的；

（六）楼顶、楼体外立面脱落的；

（七）其他危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况。

县（区）物业管理行政主管部门收到申请后，应当立即赴现场查勘。属于前款规定情形的，应当出具住宅专项维修资金应急使用确认书，并通知物业服务企业立即组织维修。

未建立业主大会和业主委员会时，可以由镇人民政府或者街道办事处代为维修，经县（区）物业管理行政主管部门核准后，从住宅专项维修资金中列支。”

四十一、将第六十七条改为第六十八条，第一款修改为：“应急使用住宅专项维修资金的，业主大会或者业主委员会凭应急使用确认书、维修工程造价审核报告及相关资料申请拨付住宅专项维修资金。维修费用从相关业主住宅专项维修资金中直接列支。”

四十二、将第七十二条改为第七十三条，修改为：“镇人民政府或者街道办事处应当履行下列职责：

（一）组织、指导和协调本辖区内各物业服务区域业主大会的成立，业主委员会的选举和换届、物业管理委员会的组建；

（二）指导和监督业主大会、业主委员会和物业管理委员会依法履行职责；

（三）协调和监督老旧小区物业服务管理以及物业服务管理与社区建设之间的关系；

（四）法律、法规规定的其他职责。

社区居民委员会或者村民委员会在镇人民政府或者街道办事处的指导下做好物业服务管理的相关工作。”

四十三、将第七十三条改为第七十四条，修改为：“市、县（区）相关部门应当按照各自职责，负责下列工作：

（一）发展改革部门会同住房和城乡建设部门、市场监督管理部门负责实行政府指导价的物业服务收费政策的制定；

（二）公安机关负责监督检查治安管理等相关工作；

（三）民政部门负责指导社区居民委员会、村民委员会发挥对业主大会、业主委员会、物业管理委员会和物业服务企业的指导和监督作用；

（四）应急管理部门负责消防和其他应急救援工作，消防救援机构负责具体实施；

（五）卫生健康部门负责突发公共卫生事件的预防和应对处置；

（六）自然资源部门负责对违反规划建筑的认定；

（七）生态环境部门负责监督检查污染环境的行为；

（八）城市管理综合执法部门负责依法查处违规搭建，损坏绿地，任意涂写刻画、贴挂广告等影响城市市容环境的行为；

（九）市场监督管理部门负责监督检查价格公示、违规收费、特种设备安全、市场计量等行为；

（十）国防动员部门负责查处破坏、侵占人民防空工程设施的行为，监督检查使用单位履行人民防空工程设施维护管理责任；

（十一）水、电、气、暖、通信等公共服务监管部门负责做好相关监督检查工作；

（十二）其他有关部门按照各自职责，做好物业服务区域内的相关监督管理工作。”

此外，对第二条、第八十三条适用范围和概念解释，按照《陕西省物业服务管理条例》相关规定，作出相应修改。对部分条款文字作了修改，并对条文顺序进行相应调整。

本决定自公布之日起施行。

《商洛市住宅物业管理条例》根据本决定作相应修改，重新公布。