佳木斯市人民代表大会常务委员会  
关于修改《佳木斯市物业管理条例》等两部  
地方性法规的决定

（2024年4月26日佳木斯市第十七届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过　2024年6月29日黑龙江省第十四届人民代表大会常务委员会第十五次会议批准）

佳木斯市第十七届人民代表大会常务委员会第二十一次会议决定对下列地方性法规作出修改：

一、佳木斯市物业管理条例

（一）将第十三条第一款修改为：“房屋的所有权人为业主。”

第二款修改为：“基于人民法院、仲裁机构作出的生效法律文书，以及征收安置、继承、遗赠、买卖、赠与、合法建造等事由合法占有房屋，但尚未依法办理不动产登记的自然人、法人和非法人组织，在物业管理中享有业主权利，承担业主义务。”

第三款修改为：“业主在物业管理中的权利、义务，依照法律、法规规定以及管理规约、物业服务合同约定确定。”

（二）将第二十一条修改为：“业主委员会由5至15人的单数成员组成，每届任期一般不超过5年，成员可以连选连任。一个物业管理区域分期建设或者尚有部分物业未交付使用的，应当预留成员名额，待交付使用后陆续补充。业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。鼓励、支持中国共产党党员和各级人大代表、政协委员参加业主委员会。

“业主委员会成员应当是物业管理区域内的业主，并具备下列条件：

“（一）具有完全民事行为能力；

“（二）遵守法律、法规，热心公益事业，责任心强，具有一定的组织能力和文化水平，具备必要的工作时间；

“（三）未被列为失信被执行人；

“（四）本人、配偶及其直系亲属未在为本物业管理区域服务的物业服务企业任职；

“（五）未有本条例规定的物业使用和维护禁止性规定的行为；

“（六）未索取、非法收受建设单位、物业服务企业利益；

“（七）未有法律、法规规定的其他不宜担任业主委员会成员的情形。

“业主委员会成员候选人应当书面承诺符合前款规定的条件，全面履行工作职责，不以权谋私。

“业主委员会成员可以实行差额或者等额选举，具体选举办法由业主大会议事规则规定。实行差额选举的，未当选但得票数达到规定票数的候选人，可以当选候补成员，并按照得票多少的顺序在业主委员会成员出现空缺时依次递补。候补成员人数不得超过业主委员会成员总数的百分之五十；候补成员可以列席业主委员会会议，可以发表意见，但不享有表决权。

“业主委员会应当在选举产生之日起5日内，在物业管理区域显著位置公示业主委员会成员、候补成员名单以及联系方式，公示期不少于7日。业主委员会应当自选举产生之日起30日内，向物业所在地街道办事处或者乡（镇）人民政府备案。”

（三）删去第五十四条第三项中的“业主委员会备案”。

（四）将第六十七条修改为：“违反本条例规定，物业服务企业有下列情形之一的，由县（市）区物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按照下列规定进行处罚：

“（一）未按照规定办理交接手续的或者拒不移交有关资料、财物、资产的，处1万元以上10万元以下罚款，并在二年以内不得参加物业服务招投标活动；

“（二）未在物业管理区域内公示相关信息或者公示的相关信息失实的，处5千元以上2万元以下罚款。”

（五）将第六十八条修改为：“违反本条例规定，物业服务企业有下列情形之一的，由有关部门责令限期改正，并按照下列规定进行处罚：

“（一）通过中断供水、供电、供气、供热、通信、有线电视信号、使用电梯等方式损害业主合法权益，逾期不改正的，由县（市）区物业管理行政主管部门处5千元以上2万元以下罚款；

“（二）违反法律、法规规定或者物业服务合同约定，停止物业服务活动的，由县（市）区物业管理行政主管部门处10万元以上20万元以下罚款，有违法所得的，没收违法所得，并在二年以内不得参加物业服务招投标活动；

“（三）违反物业服务合同中关于物业服务价格的约定，重复收费、超标准收费、收取额外费用或者擅自增加收费项目、扩大收费范围的，由县（市）区市场监督行政主管部门按照法律、法规的规定处罚。

“物业服务企业有前款规定情形之一的，由市物业管理行政主管部门录入物业服务企业信用档案。两次违反前款第二项规定的，除依法处罚外，该物业服务企业不得承接新的物业服务项目，其法定代表人和股东不得在新成立的物业服务企业担任法定代表人或者股东。”

二、佳木斯市餐饮业油烟污染防治条例

（一）删去第七条第三款。

（二）删去第十二条。

（三）删去第十三条第二款。

（四）增加一条作为第十七条：“法律、法规对餐饮业油烟污染防治另有规定的，从其规定。”

本决定自公布之日起施行。

《佳木斯市物业管理条例》《佳木斯市餐饮业油烟污染防治条例》根据本决定作相应修改，并对条款顺序作相应调整，重新公布。