关于《淮安市住宅物业管理条例（修正草案送审稿）》的起草说明

**市住房和城乡建设局**

经市政府同意，《淮安市住宅物业管理条例（修正草案）》列入市政府2021年度立法和规范性文件制定工作计划。市住建局作为修改责任单位，精心组织起草，形成《淮安市住宅物业管理条例（修正草案送审稿）》。现将起草情况说明如下：

一、修正必要性

《淮安市住宅物业管理条例》经2019年10月25日淮安市第八届人民代表大会常务委员会第二十七次会议通过，2019年11月29日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议批准。2021年1月1日《中华人民共和国民法典》施行后，《江苏省物业管理条例》已作出修正。为保证法律、法规统一性，需要对《淮安市住宅物业管理条例》及时作出修正。

二、起草过程

根据《市政府2021年度立法和规范性文件制定工作计划》，我局成立《淮安市住宅物业管理条例（修正草案）》（以下简称《条例（修正草案）》）起草工作专班，分管领导担任起草专班组长，局物管处、局法规处、市物业管理中心有关人员为起草专班成员。在起草过程中，积极与市人大常委会法工委、环资城建委，以及市司法局沟通，并得到专业指导。起草专班广泛收集制定《条例（修正草案）》的上位法依据，以及常州、宿迁新修正出台的地方性物管条例，坚持边学习、边研究、边起草，《条例（修正草案）》数易其稿，并印发有关部门征求意见。局法规处对《条例（修正草案）》进行审查后，提请局长办公会研究通过，正式形成《淮安市住宅物业管理条例（修正草案送审稿）》。

三、修正内容

《淮安市住宅物业管理条例（修正草案送审稿）》修正的内容如下：

**（一）**将第一条中的“物权法”修改为“民法典”。

**（二）**将第十条第三项中的“除城镇公共绿地或者依法属于个人以外的其他绿地”修改为“以及除城镇公共绿地或者明示属于个人以外的其他绿地”。

将第五项中的“场所及设施”修改为“公共场所及公用设施”。

**（三）**删除第十二条第四款中的“物业服务用房不得买卖和抵押”。

**（四）**将第十七条第五项中的“交纳物业服务费用”修改为“支付物业费”。

将第七项改为第九项。

增加一项，作为第七项：“配合物业服务企业执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施”。

增加一项，作为第八项：“相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的要求”。

**（五）**将第二十五条修改为：“业主大会行使下列职权：

（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；

（五）使用住宅专项维修资金；

（六）筹集住宅专项维修资金；

（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的；

（九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主大会决定前款事项，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）**将第二十六条第一款修改为：“业主大会会议可以采用集体讨论或者通过纸质、手机信息、电子邮件等征求意见的方式召开。业主大会讨论的事项需要表决的，应当采用纸质或者通过物业管理行政主管部门建立的电子信息技术系统实名投票表决。”

将第二款中的“约束力”修改为“法律约束力”。

**（七）**将第二十八条第四款中的“约束力”修改为“法律约束力”。

**（八）**删除第二十九条第五款中的“并在业主委员会委员出缺时依次递补”。

**（九）**将第三十条修改为：“业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列材料向物业所在地街道办事处（镇人民政府）办理业主大会和业主委员会备案：

（一）备案申请书；

（二）业主委员会成员，以及业主委员会主任、副主任名单；

（三）业主大会议事规则、管理规约；

（四）业主大会会议记录；

（五）法律、法规、规章规定的其他材料。

备案材料齐全的，街道办事处（镇人民政府）应当在十个工作日内出具业主大会、业主委员会备案证明；备案材料不齐全的，街道办事处（镇人民政府）应当自接受材料之日起五个工作日内一次性书面告知需要补正的材料。

街道办事处（镇人民政府）应当在出具业主大会、业主委员会备案证明后十个工作日内，将备案材料抄送县（区）物业管理行政主管部门。

业主大会议事规则、管理规约，以及业主委员会成员、主任、副主任等发生变更的，业主委员会应当自变更之日起十五日内，持相应变更材料办理备案。

业主大会和业主委员会取得街道办事处（镇人民政府）出具的备案证明后，可以依法申请刻制印章、开立业主大会的银行账户。”

**（十）**将第三十一条第七项中的“业主公共收益”修改为“公共收入、公共收益”。

将第八项中的“交纳物业服务费用”修改为“支付物业费”。

**（十一）**将第三十四条第三款中的“对业主委员会进行调整”修改为“对业主委员会进行调整或者重新选举产生业主委员会”。

**（十二）**将第三十七条第一款第三项改为第四项。

增加一项，作为第一款第三项：“未能选举产生业主委员会的”。

删除第三款中的“业主大会成立或者”。

**（十三）**增加一款，作为第三十九条第二款：“涉及业主共同决定事项，物业管理委员会应当组织召开全体业主或者业主大会会议投票表决。”

增加一款，作为第三款：“物业管理委员会作出的决定违反法律、法规的，县（区）物业管理行政主管部门应当责令其限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。”

**（十四）**将第四十四条第二款第一项修改为：“建设工程竣工验收合格，取得自然资源和规划、公安、生态环境、人防等行政部门和消防管理机构出具的认可或者准许使用文件，并经住房和城乡建设行政主管部门备案”。

将第二款第三项修改为：“教育、邮政、医疗卫生、文化、体育、环境卫生、养老服务、社区服务以及人民防空等公共服务设施已按照规划设计要求建成”。

**（十五）**将第四十九条第一款改为第二款。

增加一款，作为第一款：“物业服务合同的内容一般包括服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、住宅专项维修资金的使用、服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等条款。”

**（十六）**将第五十二条第八项改为第十项。

增加一项，作为第八项：“将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人”。

增加一项，作为第九项：“采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费”。

**（十七）**将第五十四条第一款修改为：“物业服务合同期限届满，建设单位、业主大会未续聘或者未另聘物业服务企业，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。当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知另一方当事人；同时书面告知物业所在地的县（区）物业管理行政主管部门、街道办事处（镇人民政府），并在物业管理区域显著位置公告。”

**（十八）**将第六十二条修改为：“利用业主共有部分产生的公共收入、公共收益，由业主委员会或者物业服务企业等负责管理。公共收入、公共收益应当单独建账、独立核算。

业主大会成立前，公共收益的百分之七十纳入住宅专项维修资金，其余部分可以用于补贴物业服务费用。

业主大会成立后，建设单位、物业服务企业利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，所得公共收益属于业主共有。公共收益按照业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定、物业服务合同约定使用；没有决定或者约定的，按照前款规定使用。

公共收入、公共收益的收支情况应当至少每半年在住宅物业管理区域内显著位置向业主公示一次，公示时间不少于十五日。业主委员会或者十名以上业主对公共收入、公共收益有异议的，可以要求查询有关财务账簿；经已交付使用物业专有部分占建筑物总面积百分之二十以上业主且占总人数百分之二十以上的业主提议，业主大会或者业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定，委托第三方机构对公共收入、公共收益收支情况进行审计。

对公共收入、公共收益的审计结果应当在住宅物业管理区域内显著位置公示，公示时间不少于十五日。审计费用从公共收益中列支。”

**（十九）**将第六十六条第二款修改为：“业主大会成立后，需要占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车，以及利用业主共有部分从事经营性活动的，物业服务企业应当提请业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定后，依法办理有关手续并公示。利用业主共有部分从事经营性活动的，还应当经有利害关系的业主同意。”

**（二十）**删除第七十一条第二款中的“已竣工验收并达到交付条件，已售出但尚未交付业主以及属于建设单位所有的物业”。

**（二十一）**将第七十三条第二款修改为：“前款所列情形需要立即进行应急维修、更新和改造的，业主大会或者业主委员会可以申请使用住宅专项维修资金，提出应急处置方案，经住宅专项维修资金代管部门复核后进行应急处置。”

删除第三款中的“经审计的”。

**（二十二）**将第八十一条中的“相关行政主管部门”修改为“相关部门”。

第六项中的“消防主管部门”修改为“消防救援机构”。

**（二十三）**将第八十六条第七项中的“交纳”修改为“交存”。

增加一项，作为第八项：“违反本条例第七十二条规定，未按照要求交存资金的，责令限期改正；逾期不改正的，处应交存资金数额的百分之十以上百分之三十以下罚款”。

**（二十四）**将第八十七条第一款第七项中的“公共收益”修改为“公共收入、公共收益”。

**（二十五）**将第八十八条中的“民防行政主管部门”修改为“人防行政主管部门”。

**（二十六）**增加一条，作为第九十五条：“其他管理人接受委托，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护的，适用本条例有关物业服务企业的规定。”

**（二十七）**将第五条、第二十九条、第三十三条、第五十二条、第五十八条中的“物业服务费用”修改为“物业费”。

**（二十八）**将有关条款中的“业主委员会委员”修改为“业主委员会成员”，“候补委员”修改为“候补成员”、“乡镇人民政府”修改为“镇人民政府”。

此外，对条文顺序、标点符号作相应调整。