关于修改《楚雄彝族自治州物业管理办法》

的决定（草案）

## （征求意见稿）

一、将第一条修改为：“为了规范物业管理活动，维护物业管理相关主体的合法权益，弘扬社会主义核心价值观，营造文明和谐的生活和工作环境，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《云南省物业管理规定》等法律、法规和规章，结合本州实际，制定本办法”。

二、将第三条第二款修改为：“物业管理应当遵循党建引领、业主自治、公开公平、诚实信用、依法监督的原则。”

三、增加一条，作为第四条：“推动在物业服务人、业主委员会或物业管理委员会中设立基层党组织，发挥党建引领作用。在基层治理体系下，建立健全村（居）民委员会、物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会等共同参与的治理机制。”

四、将第四条改为第五条，删去第二款第四项，将第三款修改为：“州、县（市）发展改革、公安、民政、司法行政、财政、自然资源规划、城市管理、卫生健康、审计、应急、市场监管等部门按照职责做好物业管理相关工作。”

五、将第七条改为第八条，修改为：“物业管理行业协会依法制定自律性规范，调解纠纷，组织培训，规范物业服务人从业行为，维护物业管理各方合法权益，促进诚信经营，提高物业服务水平，推动行业健康有序发展。

## 鼓励物业服务人加入行业协会。”

六、将第二十五条改为第二十六条，删去第四款。

七、增加一条，作为第二十九条：“业主可以自行管理物业，也可以选聘物业服务人管理。选聘物业服务人提供物业服务的，一个物业管理区域只能选定一个物业服务人。”

八、增加一条，作为第三十条：“物业服务收费应当遵循质价相符、公平公开、合理诚信的原则。

物业服务收费区分不同物业的性质和特点，实行政府指导价和市场调节价。实行政府指导价的物业服务收费标准，由州、县（市）人民政府依法制定并公布；实行市场调节价的物业服务收费，由业主与物业服务人在物业服务合同中约定。

物业服务人依约履行义务的，业主应当按照合同约定交纳物业服务费，不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付。”

 九、将第二十八条改为第三十一条，修改为：“物业服务人提供物业服务应当签订书面物业服务合同。

物业服务人为物业服务企业的，应当具有独立法人资格，经营范围包含物业管理或者物业服务，并应当具有相应的专业技术人员和设备，具备为业主提供专业物业管理服务的能力，符合相关行业部门的规范和要求。”

十、将第三十三条改为第三十六条，增加一项，作为第（七）项：“泄露业主信息；”

##  十一、删去第三十四条。

十二、将第三十七条改为第三十九条，修改为：“业主及物业使用人对物业的使用与维护，应当遵守法律、法规的规定。

物业管理区域内禁止从事下列行为：

（一）损坏房屋承重结构、主体结构；

（二）违章搭建建（构）筑物；

（三）侵占、损坏绿地、毁坏绿化等物业共有部分；

（四）擅自改变物业规划用途；

（五）任意弃置垃圾、排放污染物；

（六）占用、堵塞、封闭避难层、疏散通道、消防车通道和安全出口；

（七）违反噪声污染防治有关规定，制造噪声干扰他人正常生活；

（八）私拉电线、电缆为电动车辆充电；

（九）从建筑物中抛掷物品；

（十）毁坏安防设施线路和设备，或者影响安防设施功能；

（十一）存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品，或者存放超荷载的物品；

（十二）法律、法规禁止的其他行为。

物业管理区域内有上述行为的，物业服务人应当及时采取合理措施制止，向有关行政主管部门报告并协助处理。”

十三、删去第四十条。

十四、删去第四十六条。

十五、对其他对个别文字、符号作修改。

十六、将第四条第二款第（三）项、第六条、第十四条第一款第（三）项、第十八条第（三）项、第二十条第二款、第二十二条第一款第二款、第二十四条第一款、第二十六条第二款、第二十七条第一款第二款、第三十条第一款第二款、第三十一条、第三十二条、第三十三条、第三十五条第一款第二款、第三十六条第二款、第三十八条第一款第二款、第四十二条第二款中的“物业服务企业”统一修改为“物业服务人”。

十七、将第五条第二款中的“物业服务企业和其他管理人”、第八条第二款中的“物业服务企业或者其他管理人”、第十四条第一款第（二）项中的“企业”、第三十条第一款第（一）项中的“企业营业执照、物业项目负责人”统一修改为“物业服务人”。