

河南省人民代表大会常务委员会关于修改 《河南省物业管理条例》《河南省大气污染防治 防治条例》的决定

(2021年7月30日河南省第十三届人民代表大会
常务委员会第二十六次会议通过)

河南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议决定对《河南省物业管理条例》《河南省大气污染防治条例》作如下修改：

一、对《河南省物业管理条例》作出修改

(一) 将第一条修改为：“为了规范物业管理活动，维护业主、物业服务企业以及物业管理各方的合法权益，营造良好的生活和工作环境，构建共建共治共享的社会治理格局，促进社会和谐稳定，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》等法律、法规，结合本省实际，制定本条例。”

(二) 增加一条作为第四条，内容为：“以党建为引领，发挥中国共产党党组织的战斗堡垒作用，建立健全社区党组织领导下的居（村）民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、物业服务企业协调运行机制，充分调动居民参与积极性，形成社区治理

合力。”

（三）增加一条作为第九条，内容为：“抢险救灾、疫情防控等公共突发事件应对期间，街道办事处、乡镇人民政府负责落实上级人民政府依法采取的各项应急措施，指导物业服务企业开展相应级别的应对工作。

“物业服务企业应当服从政府统一指挥，配合街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会开展工作，依法落实应急预案和各项应急措施，不得擅自离职守。各级人民政府对物业服务企业在公共突发事件应对期间的活动给予物资和资金支持。

“业主委员会或者物业管理委员会应当依法落实政府的各项应急措施，积极开展自救。”

（四）将第二十二条第一款第七项修改为：“（七）使用物业专项维修资金；”

将第八项修改为：“（八）筹集物业专项维修资金；”

将第九项修改为：“（九）改建、重建建筑物及其附属设施；”

增加一项作为第十项，内容为：“（十）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；”

将该条第一款原第十项、第十一项、第十二项分别修改为第十一项、第十二项、第十三项。

将该条第二款修改为：“以上共同决定事项，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。决定前款第八项至第十项规定的事项，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。”

（五）将第二十六条第一款修改为：“业主大会会议应当由物业管理区域内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，方为有效。”

（六）删除第二十七条第一款第一项中“按时交纳物业服务费等相关费用”的内容。

（七）增加一条作为第三十七条，内容为：“除业主自行管理外，物业管理区域有下列情形之一的，街道办事处、乡镇人民政府应当组建物业管理委员会，作为承担业主委员会职责的临时机构：

（一）未达到成立业主大会条件的；

（二）达到成立业主大会条件但未能自行成立，经街道办事处、乡镇人民政府组织仍未能成立的；

（三）未能选举产生业主委员会或者业主委员会未完成换届选举，经街道办事处、乡镇人民政府组织仍未能选举产生业主委员会或者新一届业主委员会的。

“物业管理委员会应当组织业主共同决定物业管理事项，推动成立业主大会并选举产生业主委员会。物业管理委员会自业主委员会选举产生之日起自行解散。

“物业管理委员会的任期一般不超过三年。期满仍未推动成立业主大会、选举产生业主委员会的，由街道办事处、乡镇人民

政府重新组建物业管理委员会。”

（八）增加一条作为第三十八条，内容为：“物业管理委员会应当由业主代表和街道办事处、乡镇人民政府、社区居（村）民委员会的代表组成。

“物业管理委员会由七至十一人单数组成。其中业主代表不得少于二分之一，由街道办事处、乡镇人民政府在业主自荐或者推荐的基础上确定。物业管理委员会主任由街道办事处、乡镇人民政府或者社区居（村）民委员会的代表担任。

“街道办事处、乡镇人民政府应当自物业管理委员会成立之日起十个工作日内将成员名单在物业管理区域内显著位置公布。

“物业管理委员会具体工作办法，由省物业管理行政主管部门制定。”

（九）将第四十八条修改为：“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。物业服务企业不得向业主收取服务合同以外的任何未予标明的费用。物业服务收费应当保持相对稳定。确需调整的，物业服务企业应当与业主委员会协商，并经业主大会同意；没有成立业主大会的，需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，并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。”

（十）将第五十一条修改为：“业主委员会应当在物业服务合同期限届满前九十日组织召开业主大会，决定续聘或者选聘物业

服务企业。倡导业主大会采用招投标方式续聘或者选聘物业服务企业。

“物业服务企业决定不再续签物业服务合同的，应当在合同期限届满前九十日书面告知业主或者业主委员会，但是合同对通知期限另有约定的除外，同时报告街道办事处、乡镇人民政府。

“物业服务合同期限届满，业主大会未作出选聘或者续聘决定，物业服务企业按照原合同约定继续提供服务的，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，但应当提前六十日书面告知另一方当事人，并报街道办事处、乡镇人民政府。”

（十一）将第六十二条第二款修改为：“利用物业管理区域内公共道路、场地划定车位停放车辆的，车位划定、分配方式、服务费、收益分配方式等，在业主大会成立前，需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，并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；业主大会成立后，由业主大会按照法律、法规、管理规约等要求决定。”

（十二）将第六十三条修改为：“利用物业共用部位、共用设施设备产生的收入，在扣除合理成本之后，属于全体业主所有，主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。”

二、对《河南省大气污染防治条例》作出修改

（十三）将第六十一条修改为：“禁止生产、销售和燃放烟花

爆竹，具体办法由各设区的市人民政府、济源产城融合示范区管委会制定。”

(十四) 删去第八十二条。

本决定自公布之日起施行。

上述地方性法规根据本决定作出相应修改，重新公布。