《黄山市住宅小区物业管理条例》的修订说明

一、修改的必要性

此次《黄山市住宅小区物业管理条例》（以下简称《条例》）的修改主要是因为《条例》的部分条款与2020年5月28日颁布的《中华人民共和国民法典》和2021年3月26日新修改的《安徽省物业管理条例》的表述不一致。

二、修改的依据

1.《中华人民共和国民法典》；

2. 国务院令（第379号）《物业管理条例》（2018年修改）；

3.《安徽省物业管理条例》（2021年修改）；

4.《安徽省“皖美红色物业建设”三年行动方案》（皖组通字〔2022〕19号）。

三、修改的过程

2022年4月27日，市人大法工委组织相关单位对《黄山市住宅小区物业管理条例（修改初稿）》进行了评审论证，结合相关单位意见和实际情况，我局草拟了《黄山市住宅小区物业管理条例（修改征求意见稿）》，4月29日在市住建局网站向社会公开征求意见，进一步完善相关条款，5月5日发函征求各区县和市直相关部门意见。经对征求意见情况进行研究，采纳了部分意见，形成《黄山市住宅小区物业管理条例（修改送审稿）》。

四、修改的主要内容

**（一）法律依据的修改。**将已废止的《中华人民共和国

物权法》修改成现行的《中华人民共和国民法典》（第一条）

**（二）条文文字表述修改。**参考《安徽省物业管理条例》（2021年修改）行政主管部门管理职责的表述对《条例》进行修改（第六条第五项）。参考《中华人民共和国民法典》关于业主欠缴物业费解决途径的表述对《条例》进行修改（第四十六条第二款）。

**（三）新增业主委员会换届和离任专项审计表述。**参考《安徽省“皖美红色物业建设”三年行动方案》，新增对业主反映强烈的业委会换届和业委会主任离任，应当开展专项审计（第二十条）。

 **（四）《条例》与上位法不一致部分进行修改。**参考《安徽省物业管理条例》对物业服务有关资料备案工作的要求，删除了物业服务合同需备案的要求（第七条第二项）。参照《中华人民共和国民法典》第二百七十八条业主共同决定事项的相关表述，将《条例》中相关条款中的表决比例全部修改，与《中华人民共和国民法典》保持一致（第二十二条第一款、第二十七条第二款、第四十一条）。参照《中华人民共和国民法典》第二百八十二条关于公共收益的表述进行修改（第四十二条第二款、第三款）。

**（五）明确维修资金应急使用程序。**参考《住宅专项维修资金管理办法》应急使用相关表述，明确应急使用可以不经业主表决直接使用维修资金（第四十五条）。

**（六）参考《安徽省“皖美红色物业建设”三年行动方案》新增条款。**明确业主委员会候选机制（第十五条）。建立业主委员会履职评估和工作述职制度（第十八条）。物业管理委员会制度（第二十一条）。老旧小区改造提升与物业管理同步实施(第三十七条)。建立住宅小区综合执法机制,制定住宅小区综合执法事项清单(第四十三条)。住宅小区综合执法主体与内容（第四十四条）。