****《九江市物业管理条例》修改内容****

拟将《九江市物业管理条例》第二十条修改为“业主委员会成员、候补成员不得有下列行为：

（一）干扰、阻挠、妨碍业主大会行使职权或者不执行业主大会决定；

（二）虚构、篡改、隐匿、毁弃物业管理活动中形成的文件资料或擅自使用业主大会、业主委员会印章；

（三）拒绝、拖延提供物业管理有关的文件资料，妨碍业主委员会换届交接工作；

（四）违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权，擅自与物业服务人签订、修改物业服务合同，擅自决定应当由业主或者业主委员会共同决定的事项；

（五）挪用、侵占业主共有财产或者将业主共有财产借给他人、设定担保；

（六）收受建设单位、物业服务人和有利害关系的其他单位、个人提供的财物或者其他利益；

（七）违规泄露业主信息；

（八）侵害业主合法权益的其他行为。

业主委员会成员、候补成员存在违反《江西省物业管理条例》有关规定或者前款规定行为的，由业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权，决定是否终止其成员、候补成员资格。

****关于《<九江市物业管理条例>修改内容(征求意见稿)》****

****的起草说明****

一、必要性

(一)加强社区治理的需要

物业管理活动除商品房和保障性住房外,还覆盖办公楼、工厂、商业、学校、交通、文化、体育设施等公共建筑。物业管理活动因其具有的社会属性,已不只是民事活动,已成为社会管理的重要部分。

(二)落实上级指示精神的需要

2023年年底,国务院已对省级物业管理条例和我市物业管理条例中相关规定提出了审查意见,按照文件指示精神,我市条例中相关规定需要进行修改。

(三)完善物业管理法规体系的需要

《物业管理条例》和《江西省物业管理条例》颁布时间较早,在物业管理活动中出现的新情况、新问题缺乏具体的法规规范调整。修订后的《立法法》赋予了设区市地方立法权,规定设区的市人大及其常委会根据本市的具体情况和实际需要,在不同上位法抵触的前提下,可以对城乡建设与管理、环境保护、历史文化保护等方面的事项制定地方性法规。

二、指导思想和主要依据

以“习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,立足实际,注重立法的针对性、前瞻性,保护业主的合法权益,协调业主共同利益关系,构建和谐稳定物业管理法治环境”为主要指导思想,以《民法典》、《物业管理条例》、《江西省物业管理条例》等相关法律法规为主要依据。

三、主要内容

对《九江市物业管理条例》第二十条进行修改,删除其中关于“拒不支付物业费”作为业主委员会成员、候补委员条件的规定。