



“小”物业牵动“大”民生

《聊城市物业管理条例(修正)》公布施行

陶春燕 聊城报道

6月28日,聊城市人大常委会举行新闻发布会,介绍《聊城市物业管理条例(修正)》(以下简称《条例》)相关情况。

聊城市人大常委会法制工作委员会主任孟宪东介绍,2024年4月30日,聊城市第十八届人民代表大会常务委员会第二十次会议审议通过了《聊城市人民代表大会常务委员会关于修改〈聊城市物业管理条例〉的决定》(以下简称《决定》),2024年5月30日,山东省第十四届人民代表大会常务委员会第九次会议批准了该《决定》。《条例》根据《决定》进行相应修改及调整,并于2024年5月30日重新公布施行。修改后的《条例》共九章69条,分为总则,新建物业与前期物业管理,业主、业主组织与物业管理委员会,物业服务管理,物业的使用与维护,旧住宅区物业管理,监督管理,法律责任和附则。

秉持法治统一,保持与上位法规定一致。《条例》自2021年实施以来,随着法治建设的不断进步,全国人大陆续提出一些涉及

物业管理立法方面的新要求,《山东省物业管理条例》也进行了相应修改,致使全市条例中个别规定出现与现行上位法立法精神不一致的现象。因此,根据全国人大统一要求,聊城市在修改《条例》时,删去了业主委员会委员、候补委员拒绝交纳物业费将被终止职务的相关内容。为贯彻党中央关于清理规范议事协调机构、联席会议的部署精神,聊城市在修改《条例》时,删去了物业管理联席会议的相关规定。另外,比照《山东省物业管理条例》对相关时限和业主组织的人数进行了调整。

完善法规体系,删减上位法已作出明确规定的内容。《物业管理条例》《山东省物业管理条例》对住宅物业建设单位应当依法采取招标方式选聘物业服务人已经作出了详细规定,住建部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》对住宅专项维修资金的使用和续交也作出了详细规定。因此,在全市条例修改时,删去了上述相关内容。

坚持问题导向,助力基层社会治理。为了最大限度规范物业管理活动,减少基层社会治理中



的矛盾纠纷,《决定》对物业服务人、业主、物业使用人、业主委员会委员、候补委员禁止性的行为做出了补充和细化。比如:将物业服务人不得“采取停止供水、供电方式催交物业费”,修改为物业服务人不得“采取停止或者限制供水、供电、供气、供热、通信以及利用电梯、门禁控制系统限制车辆、人员出入等方式催交物业服务费”。在业主、物业使用人禁止性的行为中增加了不得“在室内或

者建筑物内的公共门厅、楼梯间、疏散通道、安全出口停放电动车或者为电动车(电瓶)充电,用电梯轿厢运载电动车(电瓶)上楼,或者飞线充电;在室内、地下室、建筑物底部或者架空层设置无法与其他部位进行防火分隔的电动车充电设施。”

细化部门职责,提升物业管理监管效能。为了厘清政府各相关部门在物业管理方面的监管职责,一是明确了物业服务人、

业主、物业使用人违反禁止性条款的具体查处部门。二是规定“市、县(市、区)人民政府可以根据实际需要依法对有关部门应当承担的物业服务监督管理职责进行调整,并可以根据工作需要组织住房城乡建设,城市管理(综合行政执法)、公安、消防救援、市场监督管理等部门对物业管理中出现的突出问题开展联合执法。”三是补充完善了投诉、举报制度。

相关链接>>>

进一步提升全市物业服务管理工作水平

明确物业服务人义务,合力整治小区乱象

陶春燕 聊城报道

近日,《聊城市物业管理条例(修正)》(以下简称《条例》)公布实施,维护了法治统一、总结了实践经验、解决了公众新诉求、回应了群众新期盼,为进一步提升全市物业服务管理工作水平夯实了法治基础。

现实生活中,存在着一些物业公司不作为现象,比如发现小区里有人乱搭建、乱圈占或者乱充电等违法行为不去处理,执法

部门又无法及时发现,导致小区里成了某些违法行为的管理盲区,从而影响了居民的生活环境和居住品质。虽然有的物业服务合同对这些问题的处理可能没有明确作出约定,但是《中华人民共和国民法典》明确规定了物业服务人在这方面的义务。

6月28日,聊城市人大常委会举行新闻发布会,市人大常委会法制工作委员会主任孟宪东介绍,修正后的《条例》,在加强部门监管的同时,进一步明确了物

业人对相关物业违法行为的制止、报告等义务,多方合力整治小区乱象。具体来说:一是规范界定物业服务区域内各项物业违法行为,乱搭建、乱圈占或者乱充电等违法行为,均包含在《条例》第四十三条第一款规定的二十一项物业违法行为之中。二是明确违法行为的查处部门和监管措施。《条例》依据上位法规定,参照聊城市三定方案和物业管理实际,对第四十三条第一款中列举的违法行为均明确了监管部门,由监管部

门对相关违法行为依法进行处理。三是明确规定了物业服务人的制止、报告等义务。《条例》第三十条第一款第七项规定,物业服务内容包括“物业使用中禁止行为的制止、报告义务”。第四十三条第二款规定“物业服务人发现有前款规定行为的,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。”

比如:物业服务公司发现有业主或者物业使用人擅自占用物业服务区域内的道路、场地等

违法行为,应当依据《条例》规定及时加以制止,制止无效的应当向县(市、区)住建部门或者县(市、区)人民政府确定的其他监管部门报告并协助处理,由监管部门依据国务院《物业管理条例》第六十三条的规定进行处罚。通过明是非、定责任、早发现、聚合力的方式,尽可能消除物业服务区域内侵害他人合法权益或公共利益的物业违法行为,为广大业主和物业使用人创造一个良好的居住和生活环境。

2400个住宅小区采取社区兜底托管

全市持续开展“红色物业”助推基层长效治理

陶春燕 聊城报道

近日,《聊城市物业管理条例(修正)》(以下简称《条例》)公布实施,《条例》提出,物业管理要建立健全社区党组织领导下居民委员会、村民委员会、业主委员会、业主、物业服务人等共同

参与的治理机制。6月28日,聊城市人大常委会举行新闻发布会,市住建局住房与建设事业保障中心党委委员、纪委书记赵鑫介绍了市住建局围绕“红色物业”建设所做工作。

近年来,全市住建系统坚持党建引领,将“红色物业”融

入基层治理体系,在市委组织部门的领导支持下,持续开展“红色物业”建设行动,全市2400个住宅小区采取社区兜底托管、零散小区整合等办法,先后引入公益性物业企业、国有物业企业和公益性组织,实现物业服务覆盖;指导354家物

业企业成立党组织,2家物业企业选派党建指导员,实现物业企业党的组织和工作全覆盖;6681名业委会党员、业主党员积极参与小区治理,模范带头作用进一步彰显。

同时,强化社区物业党建联建。在社区党群服务中心设立物

业服务企业、业主委员会办事窗口195个。推动2220个居民小区物业企业负责人到社区报到,物业企业党组织认领社区党建服务项目2571个,通过业主恳谈会、联席会等多种议事机制,先后协商解决小区飞线充电、乱贴乱画、车辆停放等问题。