

济宁市物业管理条例(草案修改稿)

(征求意见稿)

(上接3版)

(十二)侵占绿地,毁坏绿化植物、绿化设施或者擅自伐移树木;

(十三)擅自摆摊设点、占道经营;

(十四)擅自在建(构)筑物上张贴、涂写、刻画、悬挂等;

(十五)擅自改变规划用途,将住宅、车位(库)、储藏间改变为经营性用房;

(十六)使用地锁、石墩、栅栏、板凳等障碍物或者堆放杂物占用公共道路、公共停车泊位,违反规定停放机动车辆或者在共用走廊、门厅、楼梯间、楼道、安全出口等位置停放非机动车辆;

(十七)占用楼道、楼顶、道路等共有部分放置杂物;

(十八)私设充电桩、私拉电线或者电缆为电动车辆充电;

(十九)占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道、消防车登高操作场地,损坏消防设施及器材;

(二十)法律、法规、规章以及(临时)管理規約禁止的其他行为。

物业服务人、业主委员会发现有前款规定行为的,应当予以劝阻、制止,并报告有关部门。

第六十六条 业主、物业使用人装饰装修房屋的,应当与物业服务人签订协议,就装饰装修工程的禁止性行为、施工时间、违约责任、保证金的金额和退还条件及时间等内容进行约定。未签订协议的,物业服务人可以按照(临时)管理規約的规定,禁止装饰装修施工人、材料进入物业服务区域。没有物业服务人的,业主、物业使用人应当事先告知房屋所在地的社区居民委员会。装饰装修工程按照规定需要报有关部门批准的,应当依法办理批准手续。

业主、物业使用人或者物业服务人应当将装饰装修工程的时间、地点、禁止事项、施工方联系方式、投诉电话等情况以合理方式公示。

装饰装修应当遵守法律、法规规定的噪声排放要求,并采取有效的噪声防治措施;装饰装修垃圾应当袋装收集,不得与生活垃圾混同,并投放到物业服务人或者社区居民委员会指定的地点。

装修装饰保证金应当实行专户管理,不得挪用,不得未经业主同意用于抵扣物业费等其他费用。

物业服务人应当加强日常巡查监管。物业服务人、社区居民委员会发现业主、物业使用人有本条例第六十五条第一款第一项、第二项规定行为的,应当立即制止,并在二十四小时内报告住房城乡建设部门,住房城乡建设部门接到报告后,应当调查核实并依法处理。

第六十七条 任何单位和个人因维护、更新、改造、运营等原因确需占用和挖掘物业服务区域内的道路、场地的,应当提前告知业主委员会、物业服务人和相关管线设施专营单位,查明地下管线信息,制定管线设施保护方案,在业主委员会、物业服务人的安排下施工,并采取必要的保护措施,不得影响相关管线设施安全,减少对其他业主正常生活的影响。未产生业主委员会的,应当向社区居民委员会报告。

施工单位和个人应当在占用和挖掘场地显著位置公示占用或者施工的时限,并在公示的时限内恢复原状。

需要办理审批手续的,应当在施工前按照有关规定办理。

第六十八条 物业服务区域内规划用于停放汽车的车位(库)应当首先满足业主的需要,建设单位应当出售、出租、附赠给本物业服务区域内的业主。业主要求承租车位(库)的,建设单位不得只售不租。车位(库)数量少于或者等于物业服务区域内房屋套数的,一户业主只能购买、租赁或者附赠一个停车位;车位(库)数量超出物业服务区域内房屋套数的,一户业主可以多购买、租赁或者附赠一个停车位。满足业主主要需要后仍有空余的,建设单位可以出租给物业服务区域外的其他人,每次租赁期限不得超过六个月。

物业服务区域内规划用于停放汽车的车位(库)应当优先投入使用,车位(库)尚未全部使用的,不得占用业主共有的道路或者其他公共场地设置规划以外的车位。规划车位(库)全部使用后还不足的,可以利用业主共用的道路或者其他公共场地增设车位,所设置车位归物业服务区域内全体业主共有。车位(库)设置、管理、收费等事项由业主大会决定,但是不得侵害业主合法权益和公共利益,不得影响道路通行、违反消防安全要求或者损坏共用设施设备。

第六十九条 物业服务人应当按照物业服务合同约定,履行车辆停放管理义务,并加强巡查,及时督促违反规定停放的车辆驶离。经督促拒不改正的,物业服务人应当根据实际情况报告消防救援机构、公安机关及其交通管理部门或者城市管理部门依法处理。严重影响封闭性管理物业服务区域通行秩序的,城市管理部门可以将该车辆拖离并告知物业服务人,有关费用由违法行为人承担。

市、县(市、区)人民政府应当组织交通、公安、城市管理、大数据、物业管理等行政管理部门和机构建立停车资源共享协调制度。停车位供需矛盾突出的住宅小区,其周边机关、企业、事业单位和商业配建停车场(库)、道路具备夜间等时段性停车条件的,街道办事处或者乡镇人民政府应当提出错时停车方案。鼓励业主与住宅小区周边单位通过协商实现停车资源共享。

第七十条 新建或者改扩建物业项目的,应当建设相对集中的公共充电基础设施或者预留建设安装条件。

物业服务区域内未设置公共充电基础设施,或者公共充电基础设施不能满足业主或者物业使用人生活需求的,业主大会或者依法获得授权的业主委员会、物业服务人,在不影响道路通行和消防安全的前提下,可以占用业主共有道路或者其他场地增设公共充电基础设施。

业主需要安装充电基础设施的,安装位置以及相关设施应当符合消防、用电等安全技术标准。需要报经批准的,应当依法办理批准手续。

第七十一条 在物业服务区域内封闭阳台以及安装空调外机、太阳能热水器、防盗网、遮阳罩,设置饮水机、快递柜,安装、改装线路等,应当遵守(临时)管理規約和物业管理有关规定,符合专业技术规范和城镇容貌标准,保持状态完好、整洁美观。

第七十二条 新建物业服务区域内的供水、供气、供热、供电、通信、有线电视等专业经营设施设备验收合格后,应当将物业服务区域内分户终端计量装置或者入户端口及其以外的专业经营设施设备,移交给专业经营单位维护管理,专业经

营单位应当接收,其维护、更新、改造、运营等费用,经各县(市、区)落实相关价格政策后,由专业经营单位依法承担。

已交付使用的住宅小区专业经营设施设备应当移交专业经营单位维护管理。符合移交条件的,专业经营单位应当接收;不符合移交条件的,县(市、区)人民政府应当组织改造,改造应当按照国家、省技术标准和专业技术规范设计、施工,验收合格后移交。专业经营单位不得拒绝接收。

第七十三条 住宅物业和住宅小区内的非住宅物业的买受人,应当在办理物业交付手续前,一次性足额将首期专项维修资金存入专项维修资金专户。维修资金属于全体业主共有,专项用于物业保修期满后共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造,不得挪作他用。

专项维修资金余额不足首期交纳额百分之三十的,由业主委员会依法组织业主续交。业主逾期不续交的,可以书面催告其在合理期限内续交;仍不续交的,在物业服务区域内显著位置公示,并可以依法向人民法院提起诉讼。

物业主管部门应当建立住宅专项维修资金公示和查询制度。

第七十四条 物业保修期届满后,物业共用部位、共用设施设备发生下列紧急情况的,物业主管部门收到业主委员会、业主、物业服务人申请后,立即启动住宅专项维修资金应急使用程序:

(一)电梯发生故障影响正常使用需立即维修的;

(二)消防设施、器材存在严重故障需立即维修的;

(三)尚未移交专业经营单位的供水、供气、供热、供电和排水设施设备发生严重故障的;

(四)物业服务区域内的楼顶、外墙防水发生严重损坏的;

(五)建筑外立面装饰和公共构件松动、脱落,情节严重的;

(六)玻璃幕墙炸裂的;

(七)围墙(栏)、道路坍塌或者破损严重的;

(八)地下车库或者其他地下公共空间雨水倒灌的;

(九)其他可能造成人身安全事故或者严重财产损失的紧急情况。

维修组织单位应当立即组织维修,并进行应急维修的工程施工、验收、造价决算等工作。一次或者单项应急使用维修资金金额较大的,应当经过工程造价咨询机构的审核。物业主管部门应当按照工程进度将所需维修费用划至有关单位账户。

第七十五条 申请使用住宅专项维修资金应急使用程序,按照下列规定进行:

(一)由业主委员会或者社区居民委员会提出申请;

(二)县(市、区)物业主管部门收到申请后,应当在五个工作日内作出审核决定并办理相关手续,一次或者单项应急使用维修资金金额较大应当经过工程造价咨询机构审核的除外;

(三)住宅维修资金管理机构按照相关规定审核同意后,在住宅维修资金中直接列支;

(四)应急维修工程竣工验收后,组织维修的单位应当将使用的维修资金总额、业主分摊情况、维修方案、工程造价结算报告、工程验收合格证明及县(市、区)物业主管部门要求公示的其他材料,在物业服务区域显著位置公示,公示时间不少于十五日。

第七十六条 物业服务人应当建立健全物业共用设施设备、共用部位运行状况的定期检查维护制度,加强对电梯、消防、配电房、室外搁置物、室外悬挂物、建筑幕墙等设施设备安全状况的日常巡查,采取必要的安全防护措施,并按照下列规定处理:

(一)属于保修期限和保修范围内的问题,及时通知、督促建设单位履行保修责任,并报告物业所在地的县(市、区)物业主管部门;

(二)属于专有部分或者专有设备的问题,及时通知、督促责任人维修;

(三)属于物业服务人管理的物业共用设施设备、共用部位的问题,按照物业服务合同的约定,及时组织维修保养,维护保养单位认为存在严重安全隐患,无维修价值或者达到安全技术规范规定的报废条件的,物业服务人应当及时将相关情况向业主公告,并积极协调办理报废事宜;

(四)属于专有部分以外的供水、供气、供热、供电、通信、有线电视等专业经营设施设备问题,及时通知、督促相关专业经营单位组织维修;

(五)属于危及房屋使用安全的问题,依照房屋使用安全管理法律、法规、规章的规定处理。

第七十七条 物业服务人应当定期对共用部位开展防火巡查、检查,消除火灾隐患,保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通;定期维护管理共用消防设施、器材以及消防安全标志,确保完好有效。对尚未组建业主委员会、未选聘物业服务人的住宅小区,社区居民委员会应当组织业主、物业使用人做好消防安全工作。

供水经营单位应当保障物业的消防用水,配合相关专业机构对消防设施进行维修、保养和检测。

供电、供气经营单位应当指导物业服务人做好应对火灾的电力、燃气处置工作。

第七十八条 利用业主共有部分产生的收入,在扣除合理成本后,属于业主公共收益。业主公共收益的使用依法由业主共同决定,主要用于补充住宅专项维修资金,物业共用部位、共用设施设备的日常维护等。

业主公共收益包括:

(一)利用物业管理区域内业主共有道路或者场地设置停车位收取的车位场地使用费;

(二)利用电梯、车库、场地、楼体等共用部位、共用设施设备发布广告的经营性收入;

(三)利用物业服务用房或者公共区域获取的租金;

(四)共有部分被依法征收的补偿款;

(五)法律、法规规定的其他应当归业主共有的收入。

业主公共收益由物业服务人管理的,应当单独列账,独立核算,并定期向业主大会、业主委员会报告收支情况。收支账目应当每季度在物业服务区域内显著位置公示一次,公示时间不得少于三十日。

业主公共收益由业主委员会自行管理的,应当以业主委员会名义开设公共收入账户,接受业主和社区居民委员会的

监督,收支账目应当每半年在物业服务区域内显著位置公示一次,公示时间不得少于三十日。

第六章 监督管理

第七十九条 市物业主管部门履行下列监督管理职责:

(一)贯彻执行物业管理相关法律、法规、规章和政策;

(二)制定物业管理相关政策措施并监督实施;

(三)制定(临时)管理規約、业主大会议事规则、物业服务合同和承接查验协议等示范文本和相关物业服务标准;

(四)建立物业服务企业信用监管制度,建立健全物业服务企业信用信息、业主电子共同决策等信息系统;

(五)指导物业公共部分及公用设施交付管理;

(六)对住宅专项维修资金进行管理和监督;

(七)指导和监督物业行业协会制定和实施自律性规范;

(八)指导和监督县(市、区)物业主管部门开展辖区内物业管理的监督管理工作;

(九)组织、指导物业管理培训与宣传工作;

(十)法律、法规规定的其他监督管理职责。

第八十条 县(市、区)物业主管部门履行下列监督管理职责:

(一)贯彻执行物业管理相关法律、法规、规章和政策;

(二)制定并组织实施本辖区内物业管理相关政策和措施;

(三)负责本辖区专项维修资金的管理和使用;

(四)负责物业服务区域划分、物业承接查验、物业招投标、物业服务合同、业主委员会的备案工作;

(五)组织、指导物业管理培训与宣传工作;

(六)指导和监督街道办事处、乡镇人民政府开展物业管理相关工作;

(七)负责物业服务企业信用信息的收集、审核,依法将其不良信息和守信信息记入其信用档案并接受查询;

(八)依法对本条例第五十五条第一项至第十一项规定的违法行为进行查处;

(九)法律、法规规定的其他监督管理职责。

第八十一条 市、县(市、区)主管部门或者机构履行下列监督管理职责:

(一)发展改革部门会同物业主管部门制定实行政府指导价的物业服务收费基准价格、浮动幅度和物业服务收费管理相关政策,负责将物业主管部门认定的物业管理领域信用信息纳入公共信用信息平台;

(二)自然资源和规划部门负责指导新建物业服务区域内物业管理与服务用房等的核提工作,负责物业服务区域内不动产确权登记工作以及停车位、电动(汽)车充电设施、快递服务设施以及其他配套建筑与设施设备的规划配置和规划核实;

(三)民政部门负责指导、拟定城乡基层群众自治建设和社区治理政策,指导城乡社区治理体系和治理能力建设,指导新建开发小区在房屋交付前明确所属的街道、乡镇和社区;

(四)住房城乡建设部门负责对物业服务区域内的建设工程质量、装饰装修活动以及供气、供热等设施设备及其运行维护实施监督管理,依法对本条例第六十五条第一款第一项至第三项以及第四项规定的擅自拆改供气、供热设施的违法行为进行查处;

(五)财政、审计部门负责住宅专项维修资金管理和使用的监督检查,财政部门负责落实老旧小区物业服务补助资金;

(六)城市管理部门依法对本条例第六十五条第一款第九项至第十七项规定的违反物业管理规定和城市管理法规的行为进行查处;

(七)公安机关负责指导物业服务区域内治安防范工作,对监控安防等开展监督检查,依法对本条例第六十五条第一款第五项至第八项规定的违反公共安全、公共秩序的违法行为进行查处;

(八)生态环境部门负责物业服务区域及其周边环境污染防治的监督管理和生态环境监测工作,依法对本条例第六十五条第一款第八项规定的排放有毒、有害物质的违法行为进行查处;

(九)市场监督管理部门负责对物业服务区域内特种设备安全运营进行监督管理,对物业费收取中的违法违规行为进行查处;

(十)城乡水务部门负责对供水、排水、污水处理设施设备及其运行维护实施监督管理,组织实施住宅二次供水设施改造移交工作;

(十一)司法行政部门负责指导物业纠纷人民调解工作;

(十二)卫生健康部门负责物业服务区域内的公共卫生工作;

(十三)应急管理部门负责物业服务区域内应急处置等工作;

(十四)通信主管部门负责指导协调通信运营商对物业服务区域内通讯设施设备的维护、维修、完善工作;

(十五)公安派出所负责对住宅区的消防安全工作进行日常消防监督检查,消防救援机构依法开展消防监督检查,依法对本条例第六十五条第一款第十六项至第十九项规定的违反消防要求的违法行为进行查处。

法律、法规和本条例对政府有关部门应当承担的物业服务监督管理职责有规定的,依照其规定;没有规定的,由市、县(市、区)人民政府确定。

第八十二条 街道办事处、乡镇人民政府履行下列监督管理职责:

(一)贯彻落实物业管理方面的法律、法规,促进辖区内物业管理活动规范、有序开展;

(二)协助县(市、区)物业主管部门依照规定划定、调整物业服务区域;

(三)指导、监督首次业主大会会议、业主委员会换届选举工作,监督业主大会、业主委员会依法履行职责;

(四)组织成立临时物业管理委员会,并监督其依法履行职责;

(五)监督物业的查验、移交,指导、监督物业服务人开展物业服务,做好物业服务人的服务质量评价工作;

(六)法律、法规规定的其他职责。

第八十三条 社区居民委员会在街道办事处、乡镇人民政

府指导下开展下列工作:

(一)协助街道办事处、乡镇人民政府指导、监督业主大会、业主委员会的成立等业主自治工作;

(二)反映业主诉求,支持业主委员会维护业主合法权益;

(三)组织业主委员会、物业服务人开展应急处置工作;

(四)指导、监督环境和物业管理委员会履行工作职责;

(五)指导、协调和督促物业服务人依法履行职责;

(六)履行网格化管理职责,及时排查、化解物业管理纠纷;

(七)协助街道办事处、乡镇人民政府做好应急物业服务的管理工作;

(八)履行法律、法规规定的其他职责。

社区居民委员会下设环境和物业管理委员会,以社区居民委员会的名义对外开展工作。环境和物业管理委员会由社区党组织成员、社区居民委员会成员、网格员、楼长、业主代表等成员组成,人数为五人以上单数。

第八十四条 任何单位和个人可以通过市长热线或者各行政主管部门公布的投诉、举报受理方式,对物业服务的违法违规行为进行投诉、举报。

有关行政主管部门在接到投诉、举报后应当登记,属于本部门职权范围的事项,应当受理,并在五个工作日内予以回复,法律、法规、规章另有规定的除外;不属于本部门职权范围的事项,应当及时移交给负有监督管理职责的行政主管部门。接受移交的部门对管理职权有异议的,不得再次移交,由物业所在地县(市、区)人民政府指定管理。对于十名以上业主联名、业主委员会、社区居民委员会或者物业服务人投诉、举报的违法违规行为,有关行政主管部门应当在二个工作日内书面回复是否受理,受理的应当按时间回复办理情况。

市、县(市、区)人民政府应当建立健全各行政主管部门、单位为主体的执法工作责任区制度和违法行为投诉登记制度,加强物业服务区域内执法联动,依法查处违法行为,并在物业服务区域内显著位置公示执法责任清单和执法主体相关联系信息。

第七章 法律责任

第八十五条 违反本条例规定的行为,法律、法规、规章已经规定法律责任的,适用其规定。

对违反本条例规定的行为,相应的行政处罚权已经按照综合执法的有关规定集中行使的,由集中行使行政处罚权的部门依法实施处罚。

第八十六条 违反本条例规定,建设单位有下列情形之一的,由物业主管部门按照下列规定予以处罚:

(一)违反本条例第十条规定,建设单位未按照规定配置物业服务用房的,责令限期改正,给予警告,没收违法所得,并处十万元以上五十万元以下罚款;

(二)违反本条例第十七条第一款规定,不移交物业服务用房的,责令限期改正;逾期未改正的,处五万元以上十万元以下罚款。

第八十七条 违反本条例规定,物业服务人有下列情形之一的,由物业主管部门按照下列规定予以处罚:

(一)违反本条例第五十三条、第七十八条第三款规定的,责令限期改正;逾期未改正的,处一千元以上五千元以下罚款;

(二)违反本条例第五十五条第二项规定的,给予警告,并责令限期改正;逾期未改正的,处二千元以上一万元以下罚款;

(三)违反本条例第五十五条第九项规定的,处一万元以上五万元以下罚款;

(四)违反本条例第五十五条第十项规定的,责令限期改正;逾期未改正的,对物业服务人给予通报批评,并处一万元以上十万元以下罚款。

第八十八条 业主委员会成员、物业服务人员违反法律、法规规定或者管理規約约定,挪用、侵占、擅自处分业主共有财产,篡改、隐匿、毁弃保管的文件、物品,非法收集、使用、传输、买卖在物业服务活动中获取的业主个人信息,或者侵害业主合法权益,给业主造成损失的,应当依法承担相应的法律责任。

第八十九条 物业主管部门、其他相关管理部门或者机构、街道办事处、乡镇人民政府、社区居民委员会及其工作人员有下列情形之一,未按照本条例规定履行相关职责的,由上级主管机关或者监察机关责令改正,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员由其所在单位、主管部门、上级机关或者监察机关依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

(一)违反本条例第七条、第八条规定,物业主管部门未按照规定划分确定物业服务区域的;

(二)违反本条例第二十八条、第二十九条、第三十条、第三十一条规定,街道办事处、乡镇人民政府未在规定期限内组建业主大会筹备组、组织召开业主大会的;

(三)违反本条例第四十八条、第四十九条、第五十条规定,街道办事处、乡镇人民政府未在规定期限内组建临时物业管理委员会、未按规定推动成立业主大会、未组织业主依法决定共同事项、未及时向业主公开物业管理相关信息的;

(四)违反本条例第七十九条、第八十条、第八十一条规定,市、县(市、区)行政主管部门或者机构未履行物业管理职责的;

(五)其他不依法履行职责、滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的行为。

第八章 附 则

第九十条 物业配套设施完善的老旧小区,街道办事处、乡镇人民政府应当组织、指导业主筹备成立业主大会,选举业主委员会,鼓励选聘物业服务人实施管理。

物业配套设施不完善的老旧小区,市、县(市、区)人民政府应当组织进行改造整治,鼓励和支持业主自主开展改造提升,逐步完善配套设施和公共服务设施。街道办事处、乡镇人民政府、社区居民委员会应当指导小区业主因地制宜采取灵活方式选聘人员实施物业服务或者自行管理。

第九十一条 本条例自 年 月 日起施行。

(上接1版A)

发展要走符合乡村实际的路子,遵循乡村自身发展规律,充分体现乡村特点,保留乡土味道,提升乡村风貌,才能留得住青山绿水,记得住乡愁。

沿着泗水县圣水峪镇的山路蜿蜒而上,登高回望:群山叠翠、碧波微荡、炊烟袅袅,错落有致,远处的山近处的水浓淡交错,简直就是一幅绝美的水墨画。走进东仲都村,浓郁的艺术气息扑面而来,围绕传统文化主题,书房、民宿、陶艺坊、木工坊、砚石小院等有序分布。在这里,等

闲谷艺术粮仓整合上下游优势资源,形成的多种创业合作共建共赢模式,已焕发出巨大的潜能与发展活力。”“艺术粮仓立足当地特色人文地理优势,通过合伙人+合伙人、合伙人+项目等模式,使人和项目之间形成了互动关系,专业的人做专业的事,这样对乡村的带动性非常大。”提起合伙人合作模式带来的变化,泗水县等闲谷艺术粮仓负责人表示,“在这种模式的支撑下,我们引进了更多的人才和团队,在乡村广大土地上发挥作用,也将会更好地带动当地经济发展和人文需求。”

(上接1版B)鼓励企业做大做强。今年上半年已兑现优秀企业和企业家奖励资金905万元。

深入一线 助推项目建设提档加速

制造强市建设兖州区指挥部牢固树立“项目为王”理念,围绕项目立项、开工、建设、投产等全流程环节,实行清单管理,定期调度,及时掌握进度情况,做好一线服务。

全力保障重大项目,靠上服务颜店镇宁德时代重大项目,用时1

个月完成3200余亩土地清障,为项目落地提供坚强土地保障;保障华科创智纳米银线油墨研发及智慧大屏生产经营项目和芯诺电子年产300万片半导体功率器件芯片生产线技改项目成功竣工投产。

实施新一轮技术改造项目,23个项目纳入省技改重点项目,17个项目纳入市重点技改项目,数量均居全市第一位,上半年完成技改投资52亿元。

推进工业互联网项目建设,太阳纸业打造制造业全要素业务数字化平台,华勤集团建设智能化工厂,联诚精密开展5G工业互联网建设,天意机械建成行业互联网平台“天意云”。