

三年审结物业服务纠纷案23934件

青岛中院发布物业服务纠纷审判白皮书和典型案例

本报6月21日讯 21日,青岛市中级人民法院召开新闻发布会,通报青岛法院物业服务纠纷审判和源头预防化解工作情况,发布青岛法院《物业服务纠纷审判白皮书(2020-2022年)》和典型案例(可扫码查看详情)。

2020至2022年,青岛全市两级法院共审结各类物业服务合同纠纷案件23934件(一审23037件、二审897件),其中,2021年审结7617件,较2020年的11995件降低36.5%;2022年审结4322件,较2021年降低43.3%。

这些案件的主要特点是,起诉主体、诉讼请求相对集中,仍以物业服务单位要求业主支付欠付的物业费、违约金为主;物业服务标准未量化,责任难以认定;诉讼具有群体效应,审判结果具有示范效应。

青岛中院梳理了2020-2022年全市两级法院物业服务纠纷案件审理的情况,发布物业服务纠纷审判白皮书。白皮书分析了物业服务纠纷多发的原因主要有,物业服务权利义务边界不明确;业主大会和业主委员会未能正常组建、运转;部分业主法律意识不强;开发商的遗留问题。白皮书就化解物业服务纠纷提出有针对性的建议,规范市场运作机制,提升物业服务单位品质;积极发挥业主委员会和业主的主体作用;强化法治宣传;构建多方参与的物业纠纷化解机制。

青岛中院对全市法院三年来审理的物业服务合同纠纷案件全面梳理,选取了八个典型案例,涉及物业服务瑕疵、前期物业服务合同效力、诉讼时效、电梯费交纳等多方面问题。青岛中院通过发布典型案例以案说法,引导物业服务单位改善物业服务品质,业主提高自我管理能力,妥善预防和化解物业服务纠纷,共同营造和谐的居住环境。

(观海新闻/青岛晚报 记者 陈小川 通讯员 何文婕 吕俊)

典型案例

房屋空置,业主有权减交物业费

基本情况 丁某自2019年7月购买并接收某小区一处房屋,一直未装修入住,亦未交纳物业费。物业公司诉请法院判令丁某向其交纳2019年7月1日至2021年6月30日期间的物业费,并支付违约金。丁某认可其未交纳物业费的事实,但抗辩房屋空置,物业费应予减免。法院经审理查明,丁某所购房屋现仍系毛坯房,其提交的房屋室内照片可以为证,物业公司亦认可该房屋未实际装修的事实。

裁判意见 物业公司已为涉案小区提供物业服务,丁某作为业主应按约交纳物业费,逾期则应承担相应的违约责任。丁某一直未交纳物业费构成违约,物业公司主张物业费的诉请,事实清楚,证据充分,法院予以支持。《山东省物业服务收费管理办法》第17条的规定,“普通住宅交付后空置六个月以上的,其前期物业公共服务费应当减收;办理空置的程序和具体减收比例由设区的市、县(市、区)人民政府价格主管部门会同物业主管部门规定,但收取的费用最高不得超

过百分之六十。其他物业交付后空置六个月以上的,其物业公共服务费收费标准由物业服务企业与业主或者物业使用人另行约定。”鉴于涉案房屋仍为毛坯房,丁某未装修入住这一事实,法院判令丁某按物业收费标准的60%向物业公司交纳物业费。

法官点评 本案中,丁某的房屋属于普通住宅,其购买并接收房屋后,未对该房进行装修,所谓“居住”更无从谈起,该房处于空置状态,让其全额交纳物业费显失公平。根据《山东省物业服务收费管理办法》第17条的规定,物业公司收取物业费最高不得超过60%。因此,丁某主张减交物业费的抗辩应予支持。本案纠纷属于典型的房屋空置情况。现实生活中,存在房屋长期未实际装修入住的情况,对于房屋是否空置,可根据水、电、气的使用情况进行综合认定。在实践中,就房屋空置物业费打折的问题,还应看物业服务合同对此有无约定,如无约定则可根据已查明的房屋空置情况,判令业主减交物业费。



扫码察
看白皮书



扫码察
看典型案例

寻味市南,乐活湛山“味之旅”地图出炉

收录辖区各类网红餐厅、咖啡小馆、特色餐厅、家常美食等热门餐饮商户

本报6月21日讯 仲夏时节,青岛旅游季正式开启。为助力街道餐饮品牌发展,21日,由市南区湛山街道主办的乐活湛山“味之旅”地图发布仪式在华润万象城举行。

乐活湛山“味之旅”地图以“寻味”为主题,全面搜罗辖区内店家特色美食,规划美食布局线路,范围涉及25家餐饮经营户以及7家商业综合体。辖区内各类网红餐厅、咖啡小馆、特色餐厅、家常美食等热门餐饮商户均被收录其中,音乐广场等知名景点景区也在地图中得到一一呈现。“味之旅”地图的发布,是街道打响湛山美食品牌、做强餐饮产业迈出的坚实一步,也是促进辖区餐旅融合发展、创新消费提振宣传形式、扩大餐饮行业



辖区重点楼宇园区代表获赠“味之旅”地图。张琰 摄

优势供给的生动实践。

仪式上,辖区重点楼宇园区代表获赠“味之旅”地图。湛山街道以打造“湛山会客厅”为契机,将“味之旅”地图广泛设立于辖区各大商务楼宇、景点以及产业园区之中,辐射形成餐饮消费多维立体宣传场

景,推动实现产业互促融合,共享品牌建设成果。“‘味之旅’地图的发布给我们餐饮商户很大的启发,我们有信心继续与辖区内其他优秀的餐饮品牌商户一同擦亮‘品牌湛山’这块金字招牌。”万象城商铺代表、吕氏疙瘩汤经营者说道。

“绘制‘味之旅’地图,一方面可以极大方便外来游客了解湛山,吃住在湛山,体验在湛山;另一方面,可以促进餐旅产业融合发展,赋能餐饮商户焕发新活力。”湛山街道党工委书记孟广瑞说。湛山街道将持续完善餐饮消费提振支持政策,改善消费条件,创新消费场景,带动辖区经济实现高质量发展。(观海新闻/青岛晚报 记者 张琰 通讯员 张晓)

“精心匠心”打造建筑业数字化转型全国典范

我市举行市政工程安全标准化施工和精细化管理现场观摩会

本报6月21日讯 为提高市政公用工程精细化管理水平,落地落实工程施工的“精心匠心”理念及建筑业数字化转型的工作要求,青岛市2023年市政工程安全标准化施工和精细化管理现场观摩会在由中国建筑股份有限公司、中国建筑第八工程局有限公司联合体承建的海洋活力区地下环路项目工地举行。

观摩会由市住房和城乡建设局、西海岸新区住房和城乡建设局、青岛海洋高新区管理委员会主办,西海岸旅游投资集团有限公司、中国建筑股份有限公司、中国建筑第八工程局有限公司等单位承办。现场通过质量样板展示区、智

能标养室展区、安全管理体验区、钢筋集中加工展示区、工程实体展示区等11项展区,为各单位呈现了浓厚的安全、质量、智能的氛围。

海洋活力区地下环路积极进行科技创新,获申报省部级工法2项、专利授权5项、市级工法3项;开展质量小组活动,获省部级QC成果奖1项,已推荐中国市政协会近期进行成果发布。遵循“数字建造”理念,项目积极打造“数字工地”,围绕“人、机、料、法、环”五大生产要素,充分应用BIM+GIS、5G+物联、无人机倾斜摄影、数字孪生等前沿技术形成一个多角度、全方位的数字化管理平台。目

前项目已立项中建股份数字建造研究课题并且立项“碳排放监测与综合管理”示范项目,并积极探索数字建造技术的集成与应用,赋能项目生产一线,推动项目建造的数字化以及智能化。

此次观摩会将为交流互鉴提供一个学习平台,共同推进青岛市市政工程高质量发展。中建八局海洋活力区地下环路项目执行经理高福庆表示,项目部将全面贯彻新发展理念,将项目打造成全国典范、行业引领、中建标志、示范工程,为青岛市城市建设贡献贡献力量。

(观海新闻/青岛晚报 记者 徐美中 通讯员 杨玉祥 韩蕾)



年省20余万元 豁免政策让企业享实惠

城阳推动企业挥发性有机物末端治理设施豁免

本报6月21日讯 “感谢生态环境部门的贴心帮扶,每年为我们节省20余万元费用。”面对眼前的豁免报告,永丰余纸业(青岛)有限公司负责人高兴地说道。

市生态环境局城阳分局在“深化作风能力优化营商环境”专项行动中,创新举措、优化服务,通过与市生态环境局大气环境处、综合行政执法支队携手敲门进企业,强化政策宣传引导、全链条帮扶指导等方式,助力永丰余纸业(青岛)有限公司成为全市首家豁免挥发性有机物末端治理的企业,享受到了政策送上的“真金白银”。

近年来,国家和省按照源头减排理念,大力推进低挥发性原辅材料替代工作。生态环境部、山东省生态环境厅先后出台了鼓励政策。根据山东省出台的实施细则,企业完成源头替代后,现有企业可以将废气治理设施停运,新建企业可以不再配套建设废气治理设施。并明确将工业涂装和印刷业列入豁免行业。

对于这一惠企利民政策,市生态环境局城阳分局组织辖区200余家工业涂装、包装印刷企业,召开挥发性有机物原辅料替代工作政策宣贯会议,将优惠政策讲清说透,引导企业把握机遇。

永丰余纸业(青岛)有限公司主要产品为瓦楞纸箱、瓦楞纸板等相关纸制品。城阳生态环境分局主动靠前服务,邀请环保专家对企业采取一对一服务,公司成为全市首家豁免挥发性有机物末端治理企业。

近年来,市生态环境局城阳分局通过微信公众号、环评工作群和主动上门服务等多种形式宣传落实国家、省市颁布的各类惠企政策,切实给企业送去了真金白银的帮扶。

(观海新闻/青岛晚报 记者 徐美中)

市生态环境局高新区分局推进

“辐射安全管家”式体检

三项措施确保 核与辐射环境安全

本报6月21日讯 近日,青岛市生态环境局高新区分局严格落实核与辐射的隐患,聘请行业专家对辖区内核技术利用单位开展入企执法帮扶,给核与辐射类企业进行一次全方位的“辐射安全管家”式体检,切实保障辖区辐射环境安全。

检查发现,部分企业在辐射事故应急预案的修订、应急演练的流程、辐射工作人员的档案等方面存在薄弱环节。执法人员、专家和企业一起对照规范要求,逐项讲解,查找辐射安全管理各环节存在的问题和不足,对辖区内7家核技术利用单位形成辐射安全帮扶体检报告,发现20余个问题,并逐一指导企业解决。

分局还充分利用国家核技术利用监管系统,对放射源和射线装置台账、辐射工作人员信息、辐射防护与安全考核、辐射工作人员个人剂量等信息开展全面审核,发现问题及时通知企业整改,实现系统信息数据完整率和准确率“双100%”。持续开展隐患排查工作,上半年共排查30余家次,发现问题40余个,全部整改完毕。(观海新闻/青岛晚报 记者 高静文 通讯员 曹惠迪)