

近年来,随着经济社会发展,物业管理领域出现了一些新情况、新问题亟待解决,主要表现为业主大会召开难、业主委员会组建难,行业监管缺乏有力有效举措,共有部分经营收益管理不规范,房屋专项维修资金交纳难和使用难等。

为回应广大人民群众的诉求,解决行业发展过程中出现的新问题,新修改的《青岛市物业管理条例》经市人大常委会批准,已于今年9月26日起施行。10月18日下午,青岛市政府新闻办召开发布会,青岛市城市管理局党组书记、局长孙震,青岛市城市管理局党组成员、副局长、新闻发言人王博彤介绍了《青岛市物业管理条例》修改情况。新版《条例》有哪些看点,记者进行了梳理。

新增三项对物业服务人的处罚条款 明确镇街在业主自治建设中的监督指导责任

新版《青岛市物业管理条例》上线



2024年李沧区福林苑小区为业主发红包。



2023年李沧区逸景公馆小区为业主发红包。

律师说法

细化物业管理监督举措 着力解决召开业主大会难的问题

山东德衡律师事务所施蕴涵律师表示,本次修订细化了物业管理的监督举措。比如:明确房屋专项维修资金交纳时间节点及有关职能部门;对建设单位不备案前期物业服务合同的情形增加法律责任;对物业服务人的违法行为,增加了法律责任。以修订后的《青岛市物业管理条例》第六十三条为例,该条新增第三款即:“禁止采取中断供水、供电、供气、供热或者限制业主及其车辆出入等方式催收物业费等相关费用。”该条对物业服务人的不当行为进行了明确的禁止性规定。实践中,在业主与物业服务人就物业服务是否合格、是否存在减收、免收物业费存在争议等情形时,业主可能采取暂时中断缴纳物业费的方式以此主张自身权益,物业服务人为了催缴物业费,可能采取限制业主及车辆出入等方式。现修订后的《青岛市物业管理条例》予以明确禁止性规定,对于业主不交物业费等相关费用的行为,物业服务人应当通过合法途径催缴物业费,如与业主协商、提起诉讼等。

另外,本次也对业主大会、业主委员会有关规定进行了修订,增加社区党组织作为业主大会筹备组业主代表的推荐主体、增加业主代表会议制度、明确街道办事处(镇人民政府)作为业主委员会重选和换届的组织主体等等。实践中,业主大会成立难、换届难问题一直存在,很多交付了多年的小区至今未成立过业主大会,也有的小区在某一届业主大会到期后,再也没有更换过。然而,小区是一个集体,不管人多人少,都需要特定的人员来负责运作,小区有公共经营用房,可以通过出租获得收益;小区有公共空间,可以收取广告费、摊位费等等,只要有收入就会有支出,那么谁来负责公共资产的收益、增值和使用呢?再者,对于交付多年的小区来说,还涉及维修的问题,小区的许多公共设施,比如消防、电梯、监控损坏了,谁来负责使用维修资金,怎么委托第三方进行维修,如何保证公平公正? 这些都需要业主委员会处理。本次修订,增加业主代表会议制度,着力解决人数较多小区难以召开业主大会的问题。

施蕴涵表示,通过本次条例修订,将推动物业管理趋向更加规范和透明,有助于提高业主的满意度和生活幸福感。 观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 陈小川

今年全市新成立业委会812个

近年来,我市开发青岛市智慧物业管理服务平台,上线业主大会电子投票、物业服务项目“三公开”、物业服务问题“码上办”以及业委会备案、刻制印章、开设共有资金银行结算账户等一系列便民利民功能,推动行业监管和小区治理提质增效。截至目前,通过平台赋能,全市已有1143家物业服务企业、4037个物业项目公开公示小区服务内容、收费标准、投诉渠道等相关信息,500多个小区线上表决小区公共事项,238个业委会开立业主共有资金账户。

我市强化行业监管,推动物业服务质价相符。两年来,围绕物业服务质量评价、物业服务“三公开”、项目经理人监管等,先后制定出台政策制度十多项,为行业长效监管奠定坚实的制度保障。连续两年开展物业服务提升整治行动,攻坚整治332个重点小区。

与此同时,我市坚持和加强街道社区党组织对业委会工作的领导,通过编制业委会选举工作指南、修改业主大会议事规则示范文本、举办专题培训班、开展“送培训上门”等方式,加快推进住宅小区业委会及党组织组建工作。今年以来,全市新成立业委会812个,业委会组建率较去年年底提高26个百分点,业委会党组织覆盖率达98%。

新增三项对物业服务人的处罚条款

长期以来,物业管理工作缺少强有力的抓手,有的物业服务人在为业主服务的过程中,往往会不同程度出现损害业主合法权益的情形,为此,这次《条例》修改新增了三对物业服务人处罚规定。

对物业服务人未按照有关规定公示、更新物业管理有关信息的,由物业主管部门责令限期改正;逾期未改正的,处五千元以上一万元以下罚款。

对物业服务人采取中断供水、供电、供气、供热或者限制业主及其车辆出入等方式催收物业服务费用的,由物业主管部门责令限期改正,处一万元以上五万元以下罚款。

对物业管理区域内违反消防安全法律、法规的行为,物业服务人未及时采取合理措施制止并向有关行政主管部门报告的,由物业主管部门处二千元以上二万元以下罚款。

这三项罚则将进一步保障业主的知情权、人身及财

产安全等合法权益。据市城市管理局相关负责人介绍,市区两级综合执法部门将加大执法检查力度,及时发现、查处一批违法案件,通过加强宣传放大案例示范效应,形成执法震慑,以严格执法推动物业服务人的法律责任落实,促进物业行业健康有序发展。

明确镇街在业主自治建设中的监督指导责任

《条例》明确,业主委员会成员人数不足总数二分之一时,由镇街组织召开业主大会,重新选举业主委员会;业主委员会任期届满九十日前,由镇街组织成立业主委员会换届小组;业主委员会应当自换届小组成立后十日内,将其保管的属于业主大会所有的文件、财物全部移交换届小组,换届小组再移交给新一届业主委员会。业主大会议事规则应当就业主委员会的工作规则依法作出规定。

特别是创新增加一条,对于业主大会成立前,确需决定的物业管理区域内有关共有和共同管理权利的重大物业管理事项,筹备组应当组织业主依法共同决定并实施。这就赋予了筹备组除了承担筹备成立业主大会、选举业主委员会职责之外,还可以组织业主依法对物业管理区域的重大事项进行共同决定并实施,在一定程度上填补了业主委员会缺失的空白。

强化小区共有资金监管

《条例》还对物业企业代为收取业主共有收益进行了规定,进一步明确前期物业服务企业代为收取业主共有部分经营收益的,应单独列账管理、定期公示;业主对共有部分经营收益收支情况有异议时,可以要求查询有关财务账簿,管理规约约定或者业主大会决定对收支情况进行审计的,业主委员会、物业服务人应当配合。

《条例》明确房屋专项维修资金交纳时间节点和应急使用规定。商品房房屋专项维修资金应当在办理房屋买卖合同网签时足额交纳,购买公有住房的购房人应当在签订公有住房出售合同时按照规定一并交纳房屋专项维修资金,物业主管部门应当会同住房城乡建设等部门共同做好房屋专项维修资金收交工作;物业管理区域内共有部分发生危及人身安全、房屋使用安全、公共安全等紧急情形的,可以按照规定程序申请使用房屋专项维修资金进行应急维修、更新和改造。 观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 陈小川 实习记者 臧千茗