

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

(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通过 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)

聊城市第十八届人民代表大会常务委员会第二十次会议决定对《聊城市物业管理条例》作如下修改:

一、将第四条第二款中的“物业管理联席会议”删去。

二、将第五条第三款修改为:“街道办事处、乡镇人民政府负责组织、指导本辖区业主大会成立和业主委员会换届工作,监督业主大会和业主委员会依法履行职责,调解处理物业管理纠纷。居民委员会、村民委员会在街道办事处、乡镇人民政府指导下开展物业管理相关工作。”

三、将第十一条改为第十条,在第二款中增加:“县(市、区)人民政府住房城乡建设主管部门、街道办事处、乡镇人民政府有权对本行政区域内的物业承接查验活动进行指导和监督。”

四、将第十二条改为第十一条,在第一款中增加:“物业服务用房的面积、位置应当在建设工程规划许可证附图、房屋买卖合同中载明。”

五、将第十四条改为第十三条,第二款第一项修改为:“(一)道路、绿地,但是属于城镇公共道路、城镇公共绿地或者明示属于个人的除外;”

六、将第十五条改为第十四条,修改为:“物业服务区域内成立业主大会,决定物业服务区域内的重大事项,对物业服务区域内共用部位、共用设施设备实施共同管理,按照相关规定开展与物业管理有关的活动。”

“一个物业服务区域成立一个业主大会,业主大会由物业服务区域内全体业主组成。物业服务区域内业主人数较少且经全体业主一致同意决定不成立业主大会的,由全体业主共同履行应当由业主大会履行的职责。”

七、将第十六条改为第十五条,修改为:“召开业主大会会议,可以采用集体讨论的形式,也可以采用书面征求意见或者互联网征求意见的形式。”

“采用互联网形式召开业主大会会议的,应当就业主大会表决事项,同时组织未参加互联网业主大会的业主进行集体讨论或者书面征求意见,表决票数一并计算。”

八、将第十八条改为第十七条,第一款修改为:“有下列情形之一的,建设单位或者提供前期物业服务的物业服务人应当在五日内报告县(市、区)人民政府住房城乡建设主管部门:

(一)向首位业主交付物业;

(二)已交付业主人数的比例达到百分之二十五;

(三)已交付业主人数的比例达到百分之五十;

(四)已交付的业主专有部分面积的比例达到百分之五十。

增加一款作为第二款:“县(市、区)人民政府住房城乡建设主管部门应当及时将前款所列交付情况告知街道办事处、乡镇人民政府,实现信息共享。”

将第二款改为第三款,将其中的“三十日”修改为“六十日”。

将第三款改为第四款,修改为:“筹备组由七人以上单数组成,由业主、建设单位和街道办事处、乡镇人民政府、居民委员会、村民委员会等派员组成,其中业主所占比例不得低于筹备组总人数的二分之一。筹备组组长由街道办事处、乡镇人民政府所派人员担任。”

九、将第二十条改为第十九条,第三款修改为:“筹备组应当就本条第一款确定的事项,在首次业主大会会议召开十五日前,在物业服务区域内显著位置公告,并以书面或者其他方式通知全体业主。业主对业主身份和投票权数等提出异议的,筹备组应当予以复核并告知异议人复核结果。”

将第四款中的“六十日”修改为“九十日”。

十、将第二十二条改为第二十一条,将第一款中的“三人”修改为“五人”。

十一、将第二十三条改为第二十二条,将第一款第三项修改为:“(三)百分之二十以上的业主联名推荐;”

主任、各位副主任、秘书长、各位委员:

本次常委会会议于今天下午对《聊城市物业管理条例(修正草案)》(以下简称《修正草案》)进行了分组审议。普遍认为,《修正草案》不但与现行《山东省物业管理条例》保持一致,有效衔接,而且符合当前聊城市物业管理工作实际,具有较好基础,建议进一步修改完善后,提请本次常委会会议表决。

3月8日,市人民政府向市人大常委会报审议案后,市人大常委会法制工委组织集中论证修改,于3月11日形成《修正草案(修改稿征求意见稿)》,并在聊城市人大网站向社会公开征求意见。此后,市人大常委会、常委会法制工委进一步组织开展了多个层面的征求意见活动,先后征求了市人大常委会法制工委、各县(市、区)人大常委会、人大代表、基层立法联系点、立法服务基地、市人大常委会组成人员、市政协和市委常委会的意见和建议。分别赴莘县、冠县、阳谷县和东昌府区古楼街道湖北社区,就物业管理情况进行实地调研。召开了6次座谈会,听取了部分县(市、区)人大、政府有关部门、社区工作人员代表、业主代表、业主委员会代表和物业服务企业代表的意见和建议。经过市人大常委会法制工委深入讨论、反复论证,形成《修正草案(修改稿)》,并经市人大常委会会议一审议,市十八届人大常委会第三十九次、第四十次主任会议审议,以及市委常委会会议讨论研究通过。

分组审议期间,市人大常委会召开全体会议,逐条研究了常委会组成人员的审议意见和有关方面意见,对《修正草案》进行了再次研究,在《修正草案(修改稿)》的基础上形成了《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(草案)》(以下简称《决定(草案)》))。市人大常委会法制工委和市住建局、市司法局等部门负责同志及有关人员列席了法制委员会会议。《决定(草案)》经第四十一次主任会议研究,决定提请本次常委会会议审议并表决。现将《修正草案》审议结果报告如下:

一、省人大常委会法制工委提出,为贯彻落实党中央关于清理规范议事协调机构、联席会议的部署精神,应当删去涉及物业管理联席会议的内容。据此,删去了第四十二条中有关内容、第六十二条第一款第一项以及第六十五条。

二、省人大常委会法制工委、市直有关部门提出,总则中对街道办事处、乡镇人民政府物业管理职责的规定过于笼统。经研究论证,将第五条第三款修改为:“街道办事处、乡镇人民政府负责组织、指导本辖区业主大会成立和业主委员会换届工作,监督业主大会和业主委员会依法履行职责,调解处理物业管理纠纷。居民委员会、村民委员会在街道办事处、乡镇人民政府指导下开展物业管理相关工作。”

三、有的县(市、区)人大常委会、人大代表提出,应当加强主管部门、街道办事、乡镇人民政府对物业承接查验活动的监管。经研究论证,将第十一条改为第十条,在第二款中增加:“县(市、区)人民政府住房城乡建设主管部门、街道办事处、

聊城市人民代表大会常务委员会公告

(第61号)

《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》已于2024年4月30日经聊城市第十八届人民代表大会常务委员会第二十次会议通过,并于2024年5月30日经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,现予公布,自公布之日起施行。

聊城市人民代表大会常务委员会
2024年5月30日

增加一项作为第四项:“(四)业主自荐。”

十二、将第二十七条改为第二十六条,第二款修改为:“业主委员会委员、候补委员有前款规定行为之一的,或者有《山东省物业管理条例》规定的不适合继续担任业主委员会委员情形的,由业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权,决定是否终止其委员、候补委员资格;业主大会未作出决定,也未授权业主委员会作出决定的,街道办事处、乡镇人民政府应当督促业主委员会提请业主大会决定。”

十三、将第三十一条改为第三十条,将第一款第七项中的“告知、劝阻”修改为“制止”。

增加一款作为第三款,内容为:“物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺,为物业服务合同的组成部分。”

十四、将第三十三条改为第三十二条,将第五项修改为:“(五)在物业服务区域内公示服务监督电话,定期听取业主关于改进和完善服务的意见和建议,化解物业纠纷;”将第六项修改为:“(六)配合有关部门、街道办事处、乡镇人民政府和居民委员会、村民委员会开展环境卫生、文明创建、志愿服务和物业管理相关工作。”

十五、将第三十四条改为第三十三条,将第四项修改为:“(四)占用消防车作业场地,设置妨碍消防车通行的绿化或者障碍物,以乱堆乱放杂物、停放车辆等方式占用、堵塞、封闭消防通道,疏散通道、消防登高面,损坏消防设施;”将第十项改为第九项,修改为:“(九)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;”

十六、将第三十六条改为第三十五条,修改为:“县(市、区)人民政府住房城乡建设主管部门应当建立物业服务人信用档案,开展物业服务人信用评价。业主大会选聘物业服务人,需要了解物业服务人信用评价等级情况的,县(市、区)人民政府住房城乡建设主管部门应当如实提供。”

十七、将第三十七条改为第三十六条,将第一款修改为:“业主大会选聘物业服务人需要街道办事处、乡镇人民政府提供指导的,街道办事处、乡镇人民政府应当提供相应指导。”

十八、将第四十条改为第三十九条,将第三款改为第二款,修改为:“已经竣工但是尚未出售的物业,或者已经出售但是尚未向买受人交付的物业,物业服务费由建设单位支付。”

将第四款改为第三款,修改为:“业主与物业服务人约定由物业服务人支付物业服务费的,从其约定。”

十九、将第四十一条改为第四十条,修改为:“业主违反约定逾期不支付物业服务费的,业主委员会、物业服务人有权催告其在合理期限内支付;合理期限届满仍不支付的,物业服务人可以依法提起诉讼或者申请仲裁协议,物业服务合同中的仲裁条款申请仲裁。”

二十、将第四十四条改为第四十三条,修改为:“业主、物业服务人应当合理、安全、文明使用物业,不得有下列行为:

(一)损坏或者擅自改变房屋承重结构、主体结构 and 门窗位置,超荷载存放物品;

(二)违反规定装饰装修;

(三)在室内或者建筑物业内的公共门厅、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;

(四)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;

(五)违反规划建设建筑物、构筑物;

(六)乱搭乱建或者破坏、擅自改变房屋外墙外观;

(七)擅自占用、挖掘物业服务区域内道路、场地;

(八)设置隔离桩、地锁、石墩、栅栏等障碍物圈占物业服务区域内共用部位、共用设施设备;

(九)侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施;

(十)占用物业服务区域内共用部位、共用设施设备堆放杂物;

(十一)占用物业服务区域内共用部位、共用设施种植蔬菜、果树以及其他农作物;

(十二)擅自利用物业服务区域内共用部位、共用设施设备进行经营活动;

(十三)随意倾倒垃圾、杂物等;

(十四)擅自建筑物、构筑物上悬挂、张贴、涂写、刻画;

(十五)擅自安装、改装、拆除户内燃气设施和燃气计量装置;

(十六)违反规定储存爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质,制造噪声干扰他人正常生活;

(十七)从建筑物中向外抛掷物品;

(十八)违反规定饲养动物;

(十九)排放有毒、有害物质;

(二十)本条例第三十三条第四项规定的行为;

(二十一)法律、法规、临时管理规约或者管理规约禁止的其他行为。

“业主大会或者业主委员会发现有前款规定行为的,有权依照法律、法规以及管理规约,要求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失;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。”

二十一、将第四十五条改为第四十四条,第三款修改为:“规划车位、车库尚未充分利用的,不得设置规划以外的车位。规划车位、车库不足的,可以利用业主共用的道路或者其他公共场地增设业主共有的车位。车位设置、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,不得违反消防安全要求。”

将第四款中的“经业主大会或者业主同意”修改为:“已经成立业主大会的经业主大会同意,尚未成立业主大会的经业主共同决定”,将“占用”修改为“利用”。

二十二、将第四十六条改为第四十五条,第三款第一句修改为:“业主长期空置物业时,应当书面告知物业服务人,并与物业服务人就有关部分的养护、维修、管理等事项进行协商,采取防止漏水、漏电、漏气等事故的发生。”

二十三、将第四十八条改为第四十七条,修改为:“住宅物业和住宅小区内非住宅物业的业主,应当在办理物业交付手续前,将首期专项维修资金存入专项维修资金专户。其他非住宅物业参照住宅物业交纳专项维修资金。”

“已经竣工但是尚未出售的住宅物业,由建设单位交存首期专项维修资金。”

“申请不动产转移登记的,应当及时办理专项维修资金户名变更手续。”

二十四、将第五十一条改为第四十九条,修改为:“出现应急维修情形,业主委员会、物业服务人未及时发现、更新和改造的,居民委员会、村民委员会应当督促其限期完成;逾期仍未进行维修、更新和改造的,县(市、区)人民政府住房城乡建设主管部门可以组织维修、更新和改造。应急维修、更新和改造所需费用在专项维修资金中列支。”

二十五、将第五十三条改为第五十一条,删去第一款中的:“可以用于补充住宅专项维修资金,折抵物业费,支付业主大会、业主委员会活动经费以及业主委员会委员的报酬”。在第二款中增加:“第四季度应当将本年度收支账目一并公示。”

二十六、将第五十四条改为第五十二条,修改为:“业主对专项维修资金,利用业主共有部分进行经营产生的广告费、车位场地使用费等收益资金以及业主大会和业主委员会工作经费的收支情况有异议的,可以要求查询有关财务账簿。业主委员会或者物业服务人不得转移、隐匿、篡改、毁弃会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他与财务收支有关的资料。”

二十七、将第五十五条改为第五十三条,删去第一款中的“组织和统筹资金”。

二十八、将第五十九条改为第五十七条,将第三款修改为:“市、县(市、区)人民政府住房城乡建设主管部门负责依法对本条例第三十三条第一款、第五项至第十二项、第四十三条第一款第一项、第二项、第七项至第九项规定的违法行为进行查处。”

二十九、将第六十条改为第五十八条,第一项修改为:“(一)对物业服务人执行物业服务技术标准、服务规范和相关规定的情况进行监督检查,记入物业服务人信用档案,进行信用评价;”

三十、将第六十一条改为第五十九条,修改为:“市、县(市、区)人民政府下列部门按照各自职责,负责物业服务区域内以下监督管理工作:

(一)发展改革部门负责制定和调整实行政府指导价的物业服务收费标准,负责职责范围内电力行业物业服务和监督;

(二)公安机关负责对物业服务区域内人防、物防、技防设施建设进行指导、监督,依法对本条例第三十三条第十项、第四十三条第一款第十六项、第四十七项、第四十八项、第四十九项、第五十项、第五十一项、第五十二项、第五十三项、第五十四项、第五十五项、第五十六项、第五十七项、第五十八项、第五十九项、第六十项、第六十一项、第六十二项、第六十三项、第六十四项、第六十五项、第六十六项、第六十七项、第六十八项、第六十九项、第七十项、第七十一项、第七十二项、第七十三项、第七十四项、第七十五项、第七十六项、第七十七项、第七十八项、第七十九项、第八十项、第八十一项、第八十二项、第八十三项、第八十四项、第八十五项、第八十六项、第八十七项、第八十八项、第八十九项、第九十项、第九十一项、第九十二项、第九十三项、第九十四项、第九十五项、第九十六项、第九十七项、第九十八项、第九十九项、第一百项、第一百零一项、第一百零二项、第一百零三项、第一百零四项、第一百零五项、第一百零六项、第一百零七项、第一百零八项、第一百零九项、第一百一十项、第一百一十一项、第一百一十二项、第一百一十三项、第一百一十四项、第一百一十五项、第一百一十六项、第一百一十七项、第一百一十八项、第一百一十九项、第一百二十项、第一百二十一项、第一百二十二项、第一百二十三项、第一百二十四项、第一百二十五项、第一百二十六项、第一百二十七项、第一百二十八项、第一百二十九项、第一百三十项、第一百三十一项、第一百三十二项、第一百三十三项、第一百三十四项、第一百三十五项、第一百三十六项、第一百三十七项、第一百三十八项、第一百三十九项、第一百四十项、第一百四十一项、第一百四十二项、第一百四十三项、第一百四十四项、第一百四十五项、第一百四十六项、第一百四十七项、第一百四十八项、第一百四十九项、第一百五十项、第一百五十一项、第一百五十二项、第一百五十三项、第一百五十四项、第一百五十五项、第一百五十六项、第一百五十七项、第一百五十八项、第一百五十九项、第一百六十项、第一百六十一项、第一百六十二项、第一百六十三项、第一百六十四项、第一百六十五项、第一百六十六项、第一百六十七项、第一百六十八项、第一百六十九项、第一百七十项、第一百七十一项、第一百七十二项、第一百七十三项、第一百七十四项、第一百七十五项、第一百七十六项、第一百七十七项、第一百七十八项、第一百七十九项、第一百八十项、第一百八十一项、第一百八十二项、第一百八十三项、第一百八十四项、第一百八十五项、第一百八十六项、第一百八十七项、第一百八十八项、第一百八十九项、第一百九十项、第一百九十一项、第一百九十二项、第一百九十三项、第一百九十四项、第一百九十五项、第一百九十六项、第一百九十七项、第一百九十八项、第一百九十九项、第二百项、第二百零一项、第二百零二项、第二百零三项、第二百零四项、第二百零五项、第二百零六项、第二百零七项、第二百零八项、第二百零九项、第二百一十项、第二百一十一项、第二百一十二项、第二百一十三项、第二百一十四项、第二百一十五项、第二百一十六项、第二百一十七项、第二百一十八项、第二百一十九项、第二百二十项、第二百二十一

(三)民政部门协助社会工作部门,监督居民委员会、村民委员会指导无物业服务的旧住宅区进行自治管理;

(四)司法行政部门负责指导物业纠纷人民调解工作;

(五)财政部门负责对专项维修资金收支财务管理情况和会计核算制度执行情况的监督;

(六)审计部门负责专项维修资金管理使用的监督检查;

(七)自然资源和规划部门负责物业服务区域内规划变更的管理,协助开展物业服务区域划分;

(八)生态环境部门负责监督物业服务区域及其周边污染源的治理,依法对本条例第四十三条第一款第九项、第一百零二项、第一百零三项、第一百零四项、第一百零五项、第一百零六项、第一百零七项、第一百零八项、第一百零九项、第一百一十项、第一百一十一项、第一百一十二项、第一百一十三项、第一百一十四项、第一百一十五项、第一百一十六项、第一百一十七项、第一百一十八项、第一百一十九项、第一百二十项、第一百二十一项、第一百二十二项、第一百二十三项、第一百二十四项、第一百二十五项、第一百二十六项、第一百二十七项、第一百二十八项、第一百二十九项、第一百三十项、第一百三十一项、第一百三十二项、第一百三十三项、第一百三十四项、第一百三十五项、第一百三十六项、第一百三十七项、第一百三十八项、第一百三十九项、第一百四十项、第一百四十一项、第一百四十二项、第一百四十三项、第一百四十四项、第一百四十五项、第一百四十六项、第一百四十七项、第一百四十八项、第一百四十九项、第一百五十项、第一百五十一项、第一百五十二项、第一百五十三项、第一百五十四项、第一百五十五项、第一百五十六项、第一百五十七项、第一百五十八项、第一百五十九项、第一百六十项、第一百六十一项、第一百六十二项、第一百六十三项、第一百六十四项、第一百六十五项、第一百六十六项、第一百六十七项、第一百六十八项、第一百六十九项、第一百七十项、第一百七十一项、第一百七十二项、第一百七十三项、第一百七十四项、第一百七十五项、第一百七十六项、第一百七十七项、第一百七十八项、第一百七十九项、第一百八十项、第一百八十一项、第一百八十二项、第一百八十三项、第一百八十四项、第一百八十五项、第一百八十六项、第一百八十七项、第一百八十八项、第一百八十九项、第一百九十项、第一百九十一项、第一百九十二项、第一百九十三项、第一百九十四项、第一百九十五项、第一百九十六项、第一百九十七项、第一百九十八项、第一百九十九项、第二百项、第二百零一项、第二百零二项、第二百零三项、第二百零四项、第二百零五项、第二百零六项、第二百零七项、第二百零八项、第二百零九项、第二百一十项、第二百一十一项、第二百一十二项、第二百一十三项、第二百一十四项、第二百一十五项、第二百一十六项、第二百一十七项、第二百一十八项、第二百一十九项、第二百二十项、第二百二十一

本决定自公布之日起施行。

《聊城市物业管理条例》根据本决定作相应修改,重新公布。

关于《聊城市物业管理条例(修正草案)》审议结果的报告

——2024年4月30日在聊城市第十八届人民代表大会常务委员会第二十次会议上

聊城市人大法制委员会主任委员 张文阁

处、乡镇人民政府有权对本行政区域内的物业承接查验活动进行指导和监督。”另外,省人大常委会法制工委提出,本条第五款、第七款涉及侵权责任承担和费用承担,属于民事法律关系,设区市的地方性法规不宜规定,建议删除。修改时采纳了这一意见,删去第五款、第七款。

四、在立法调研中,有的业主代表和物业服务企业代表提出,因对物业服务用房的面积和位置有不同意见易引起纠纷。经研究论证,将第十二条改为第十一条,在第一款中增加:“物业服务用房的面积、位置应当在建设工程规划许可证附图、房屋买卖合同中载明。”

五、有的常委会组成人员和立法咨询专家提出,应当进一步明确业主委员会委员、候补委员终止资格的情形和罢免程序。经与省人大常委会法制工委研究讨论,将第二十七条改为第二十六条,第二款修改为:“业主委员会委员、候补委员有前款规定行为之一的,或者有《山东省物业管理条例》规定的不适合继续担任业主委员会委员情形的,由业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权,决定是否终止其委员、候补委员资格;业主大会未作出决定,也未授权业主委员会作出决定的,街道办事处、乡镇人民政府应当督促业

主委员会提请业主大会决定。”

六、有的基层立法联系点、业主代表提出,有的物业服务人采取限制供水、供电或者限制车辆、人员出入等方式催交物业服务费。经研究讨论,将第三十四条改为第三十三条,将第九项修改为:“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。”

七、有关市直部门、立法服务基地和有的人大代表提出,应当进一步细化对违规停放电动车或者为电动车充电的规定。经研究论证,将第四十四条改为第四十三条,将第一款第四项改为第三项,修改为:“在室内或者建筑物业内的公共门厅、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。”

八、有关市直部门提出,第四十四条第一款第十六项应当与治安管理处罚法的表述相一致,否则难以适用相关罚则。修改时采纳了这一意见,将本项改为第四十三条第一款第六项,修改为:“违反规定储存爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质,制造噪声干扰他人正常生活。”

九、有关市直部门和人大代表提出,部分物业服务区域内还存在以乱堆乱放杂物、停放车辆

(九)卫生健康部门负责物业服务区域内传染病防治工作,负责生活饮用水检验检测点的检验、检测等工作;

(十)应急管理部门负责对物业服务区域内安全生产以及防火、减灾、救灾等应急救援工作的指导、监督;

(十一)市场监督管理部门负责对物业服务区域内企业和个体工商户的经营活动、特种设备安全运营以及物业服务收费收取等进行监督管理,依法对本条例第三十三条第二项、第三项规定的违法行为进行查处;

(十二)城市管理(综合行政执法)部门负责供水、供气、供热等专业性服务组织在物业服务区域内开展经营活动的监督指导,依法对本条例第四十三条第一款第五项、第六项、第十三项至第十五项规定的违法行为进行查处。

“消防救援机构、公安派出所应当加强对物业服务区域内消防管理工作的指导、监督,依法对本条例第三十三条第四项、第四十三条第一款第三项、第二十项规定的情形加强日常监督检查。消防救援机构依法对本条例第三十三条第四项、第四十三条第一款第三项、第二十项规定的违法行为进行处罚。”

“违反本条例第四十三条第一款第十八项规定饲养动物的,由市、县(市、区)人民政府城市管理(综合行政执法)部门依法处罚,但是依据《聊城市养犬管理条例》规定应当由公安机关查处的除外。”

“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。”

三十一、将第六十二条改为第六十条,删去第一款第一项,将第一款第三项改为第二项,修改为:“(二)指导、监督业主大会、业主委员会依法履行职责;”

三十二、将第六十四条改为第六十二条,将“依法履行专业经营设施的维护保养责任”修改为“承担由其运营管理的相关管线和设施的维修、养护、更新责任。”

三十三、将第六十六条改为第六十二条,将第一款修改为:“市、县(市、区)人民政府住房城乡建设、公安、自然资源和规划、生态环境、应急管理、消防救援、市场监督管理、城市管理(综合行政执法)等有关部门,应当建立违法行为投诉、举报受理制度,并公布投诉、举报渠道和联系方式。”

三十四、将第六十七条改为第六十四条,修改为:“违反本条例规定的行为,法律、行政法规和山东省地方性法规已经规定法律责任的,适用其规定。”

三十五、将第六十九条改为第六十六条,修改为:“物业服务人违反本条例第五十五条规定,未按规定将物业承接查验结果在物业服务区域内显著位置公示的,由县(市、区)人民政府住房城乡建设主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处五千元以上五万元以下的罚款。”

三十六、删去第十条,第十一条第五款、第七款,第二十一条第二款,第二十七条第三款,第三十四条第七项,第四十条第二款,第四十九条,第六十五条。

三十七、对部分条文中有关表述作以下修改:

(一)将“物业费”统一修改为“物业服务费;”

(二)将“住宅专项维修资金”统一修改为“专项维修资金;”

(三)将第二十四条第二款中的“十个工作日”修改为“十日”。此外,根据立法技术规范,对本条例中有关部门的名称进行了统一规范,并对相关条文顺序和个别文字、标点符号作了相应调整。

本决定自公布之日起施行。

《聊城市物业管理条例》根据本决定作相应修改,重新公布。

等方式,占用、堵塞、封闭消防通道,疏散通道、消防登高面的现象。经研究论证,分别在物业服务人禁止性的行为和业主、物业使用人禁止性的行为中增加了相关内容。

十、为进一步明确有关部门对物业服务区域的监管和执法职责,加强部门之间的配合,并与当前的机构改革作有效衔接,经征求有关部门和立法咨询专家的意见,将第六十一条改为第五十九条,增加一款作为第四款,内容为:“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。”

十一、省人大常委会法制工委提出,物业服务人建立、保管档案属于其内部管理事项,且社会危害性较低,可以通过“双随机、一公开”等方式实现监管目的,对于未建立档案、未报送相关资料的行为设定行政处罚,不符合国务院进一步清理行政处罚的精神。修改时采纳了这一建议,删去了第六十九条第二项。

十二、有的常委会组成人员、立法咨询专家提出,第十条、第二十一条第二款的内容,在上位法中已有明确规定,无需重复规定。经研究,采纳了这一意见,在修改时删去了第十条、第二十一条第二款。

此外,根据有关上位法规定和物业管理工作实际,对部分部门职责作出调整;根据省人大常委会法制工委、市人大常委会组成人员和各方面的意见建议,对《修正草案》做了一些文字修改和技术处理。

《决定(草案)》和以上报告,请予审议。