

《淄博市物业管理条例》12月1日起实施 破解物业管理难题将有法可依

淄博10月23日讯 12月1日，一部跟每一名淄博市民息息相关的地方法规将开始实施，这就是《淄博市物业管理条例》(以下简称“条例”)。物业服务人员中断或者以限时限量等方式变相中断供水、供电、供热、供气、通信等损害业主合法权益的行为如何处理?饲养犬只或者其他动物干扰他人正常生活谁来管?为了让市民了解这部法规的内容，10月22日，淄博市人大常委会、淄博市住房城乡建设局共同召开新闻发布会，对条例的内容进行了解读。

立法的必要性

淄博现有住宅小区1388个，物业服务企业360家，物业从业人员2.4万余人。通过多年物业管理实践，淄博积累了许多行之有效的经验做法，也面临许多困难和问题：一是镇办和社区监管断层；二是管理和执法难进社区；三是业主大会和业主委员会成立难、作用发挥难，业主自治规程缺乏操作性；四是部分物业服务企业不规范、乱收费等问题突出，保障业主权益的规范性要求和强制性措施不够健全；五是老旧小区水、电、暖等专业设施

归口管理责任不清。淄博物业管理领域亟须总结提炼经验，解决突出要害问题，实现规范、系统、有效的法治化管理。

淄博市政府2013年出台的《淄博市物业管理办法》，属于规范性文件，有效期5年，废止后亟须地方立法弥补制度空白。

条例的立法过程

2019年1月至8月，淄博市住建局在总结淄博物业管理经验做法的基础上，公开征求意见，进行调研论证，起草了《淄博市物业管理条例(草案)》。2019年9月至12月，淄博市司法局通过多种形式广泛征求意见，对条例草案进行了多次研究修改，提请淄博市政府第58次常务会议研究通过。2019年12月28日，淄博市政府向淄博市人大常委会提出了关于提请审议《淄博市物业管理条例(草案)》的议案。

2020年1月至今年4月，淄博市人大常委会法工委通过“高质量立法信息化系统”定向征求各级人大代表意见，通过媒体、网站等向社会公开征求意见，组织到区县开展立法调研，会同淄博市人大城环委员会工作室、淄博市住建局对条例草案进行多

次集中研究修改，形成了条例草案修改稿，并按法定程序提请淄博市十五届人大常委会会议进行三次审议。条例于7月30日经淄博市十五届人大常委会第四十八次会议表决通过，将于12月1日起实施。

条例的主要内容

记者了解到，条例着重规范和解决了15个方面的问题。

条例将物业管理纳入社区治理体系；除在总则中明确了各级政府、部门、镇办、居委会和行业协会等各类主体在物业管理活动中的职责外，还单设监督管理一章，细化了市、区县住建部门作为物业管理主管部门，发改、公安、民政等14个与物业管理关系密切的其他部门单位在物业管理中的职责；同时，为保障物业管理职责有效落实，条例还设立了联席会议、纠纷调解机制、执法配合、投诉举报和社会监督制度。

针对各种原因不能成立业主大会、业主委员会的物业小区，条例专门设立了物业管理委员会制度，由物管会组织业主共同决定物业管理事项，并对物管会的成立条件、性质、人员构成、

解散等作出具体规定。物管会作为临时机构，推动成立业主大会、选举产生业委会，最终实现业主自治。

条例单设“业主大会”一节，从性质、成立条件、筹备组组建及职责、召开首次业主大会、业主大会职权、召开形式等对业主大会作了相应规定，规范了业主大会召开程序、职权等内容；单设“业主委员会”一节，对业委会成员认定、候选人产生、成员职务、业委会职责、召开会议、任期内选举、换届选举等方面作了规范，并对业委会成员作了禁止性义务规定。

条例明确了专项维修资金的交纳、续交、管理和应急使用办法，解决专项维修资金使用和管理不规范的问题；明确选聘前期物业服务企业责任、规范物业服务交付承接查验等要求，解决前期物业服务矛盾纠纷问题；明确物业服务人的权责，解决服务不规范不到位问题；规定物业服务收费标准和交费义务，解决物业服务收费难收费乱问题；规范物业服务区域物业服务用房和车位、车库等配套设施的建设与管理，解决业主共享共用设施权属不清的问题；规范物业小区公共收益归属，解决权属争议分歧和使

用不规范问题；规定物业小区内禁止行为和安全防范措施，保障和促进社区公共安全；明确水电气暖等专业经营单位的职责，解决物业服务区域内专业经营设施管理和维护缺位问题；明确物业服务区域多元化解矛盾纠纷的途径和方式，促进形成基层社区治理新机制；明确违法责任和处罚依据。

条例规定的物业服务区域内应当禁止的15类行为中，对市民关注的养犬问题进行了明确规定，饲养犬只或者其他动物干扰他人正常生活，以及携犬只出户不系犬绳、不及时清除犬只粪便等不文明行为应当禁止；法律责任一项，物业服务人员中断或者以限时限量等方式变相中断供水、供电、供热、供气、通信等损害业主合法权益行为的，由区县住房城乡建设主管部门责令限期改正，并处二千元以上一万元以下的罚款。

大众日报淄博融媒体中心记者 任灵芝 通讯员 张灿 马健



扫描微信二维码查看《淄博市物业管理条例》全文

服务走在监管前

淄博市市场监管局与企业成立党建联盟

淄博10月23日讯 为全面推进基层党组织建设，构建“共建组织、共抓队伍、共享资源、共谋发展”的党建工作新格局，10月21日，淄博市市场监管局、淄博市个体私营企业党委、山东七河生物科技股份有限公司(以下简称“七河生物”)党委联合举办“服务走在监管前 党建联盟促发展”活动，共同搭建党建联盟平台。

在21日的活动中，淄博市市场监管局、淄博市个体私营企业党委、七河生物党委签订《党建联盟协议书》，成立党建联盟工作联系小组，制定党建联盟工作规划和阶段工作计划，定期研

解决党建联盟过程中的新情况、新问题，携手提高基层党组织党的建设水平。

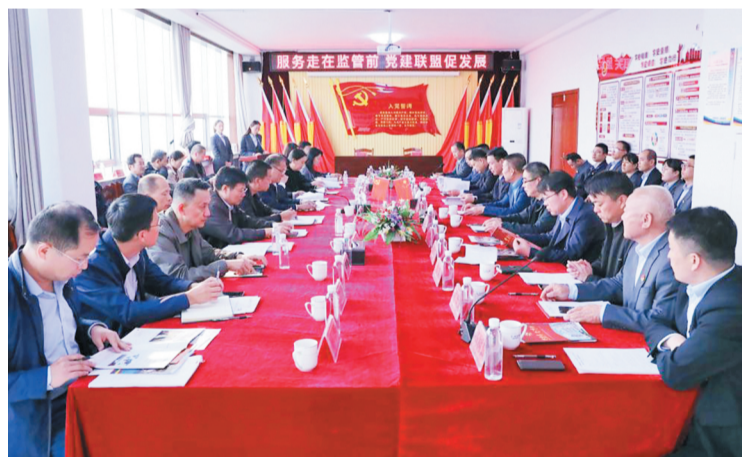
七河生物的党建工作，一直走在淄博市个体私营企业的前列。搭建党建联盟平台，将搭建起机关党建和非公企业党建的桥梁，推动构建“共建组织、共抓队伍、共享资源、共谋发展”的党建工作新格局。这既是创新党建工作的有益尝试，也是落实“服务走在监管前，市场主体大走访”活动的重要举措。

淄博市市场监管局主要负责人表示，要凝心聚力，持之以恒抓好党建工作。充分发挥好联盟优势，加强统筹协调，完善

合作机制，实现良性互动，合作共赢。要举一反三，复制推广“党建联盟”先进经验，向淄博市有条件的重点企业、优势企业予以推广，切实把“服务走在监管前，市场主体大走访”活动抓紧抓实抓出成效。

签约仪式结束后，淄博市市场监管局与七河生物开展了座谈交流，按照“你点我讲”“你点我办”原则，相关科室负责人现场为企业答疑解惑，解答了企业关于标准体系建设、质量发展、知识产权等方面问题，帮助企业解决实际困难。

大众日报淄博融媒体中心记者 刘文思 通讯员 贾莹



“服务走在监管前 党建联盟促发展”活动现场

实施失业保险稳岗扩围、优化用工保障服务、加强重点群体就业……

淄博出台11条意见稳就业保就业

淄博10月23日讯 为推动实现更加充分更高质量就业，强化就业优先政策，近日，《淄博市人民政府关于贯彻落实鲁政字(2021)136号文件进一步做好稳就业保就业工作的通知》(以下简称“《通知》”)公布，11条意见全部涉及做好淄博市稳就业保就业工作。其中，阶段性降低失业保险费率政策延续实施至2022年4月30日。

《通知》涉及实施失业保险

稳岗扩围、优化用工保障服务、加强重点群体就业等方面内容。实施失业保险稳岗扩围方面，阶段性降低失业保险费率政策延续实施至2022年4月30日。对2020年度不裁员、少裁员的用人单位依法依规给予失业保险费返还，严格落实中小微企业按企业及其职工上年度实际缴纳失业保险费的60%、大型企业按30%返还的政策要求。扩大稳岗返还政策范围，社会团体、基

金会、社会服务机构、律师事务所、会计师事务所、以单位形式参保的个体经济组织参照实施，政策受理期截至2021年12月31日。

优化用工保障服务方面，对经营性人力资源服务机构为企业引进市外户籍劳动力，依法签订1年以上劳动合同且缴纳社会保险费满1年的，按照每人300元标准给予一次性奖励，最高补贴5万元。完善鲁渝劳务协作机

制，以沿黄8省为重点，加强沿黄流域省际人力资源合作，全力搭建用工桥梁，积极吸纳外地劳动力来淄务工就业。

实施高校毕业生(含海归毕业生，下同)留淄来淄就业创业推进行动，提高应届毕业生留淄率。非劳动密集型国有企业新增岗位招聘应届高校毕业生比例不低于50%。加大机关、事业单位应届毕业生招录(招聘)力度。扩大青年就业见习计划，完

善就业见习补贴政策，2021年1月至12月，对见习期满与高校毕业生签订劳动合同的，给予见习单位剩余期限见习补贴。

大众日报淄博融媒体中心记者 刘文思



扫描微信二维码查看更多内容