

《吉林省物业管理条例》公布

8月1日起施行

为了规范物业管理活动,维护物业管理相关主体的合法权益,构建党建引领社区治理框架下的物业管理体系,营造和谐有序的生活和工作环境,根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等有关法律、行政法规,结合我省实际,我省制定了《吉林省物业管理条例》。

近日,城市晚报全媒体记者了解到,《吉林省物业管理条例》已由吉林省第十三届人民代表大会常务委员会第二十八次会议于2021年5月27日通过,并予公布,自2021年8月1日起施行。

建设单位在办理商品房预售许可证或商品房现房销售前划定物业管理区域

条例适用于本省行政区域内的物业管理活动及其监督管理。物业管理应当纳入社区治理体系,构建党建引领、政府主导、行业自律、居民自治、专业服务、多方参与、协商共建的工作格局。

物业管理区域的划分以有利于实施物业管理为原则,综合考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区布局、业主人数、土地使用权属范围、自然界限等因素确定;配套设施设备共用的,应当划分为一个物业管理区域,影响设施设备共用功能使用的,不得分割划分;配套设备设施和相关场地能够分割并独立使用的,可以划分为不同的物业管理区域;原有住宅物业界线已自然形成且无争议的,划分为一个物业管理区域;商贸、办公、医院、学校、工厂、仓储等非住宅物业以及单幢商住楼宇具有独立共用设施设备并能够封闭的,划分为一个物业管理区域。

已投入使用但尚未划分物业管理区域,或者需要调整物业管理区域的,物业所在地的县(市、区)人民政府物业行政主管部门应当会同街道办事处、乡镇人民政府,在征求业主意见后予以划分或者调整,并在相应区域内显著位置进行不少于七日的公告。

建设单位应当在办理商品房预售许可证或者商品房现房销售前,将划定的物业管理区域资料报送物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府备案。建设单位应当将已备案的物业管理区域在商品房买卖合同中明示。

建设单位应当在物业管理区域内显著位置长期公开物业管理区域规划总平面图,并在图上标明或者使用文字辅助说明物业管理区域的四至范围;属于业主共有的道路、绿地和其他公共场所的面积和位置;规划配建的车位数量和位置;地下室、地面架空层的面积;物业服务用房的面积和位置;共用设施设备名称;其他需要明示的场所和设施设备。

业主大会由物业管理区域内全体业主组成,代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。一个物业管理区域成立一个业主大会。只有一个业主,或者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业主大会、业主委员会的职责。

业主委员会是业主大会的执行机构,由业主大会会议选举产生。业主委员会由五至十一名成员单数组成,其中中国共产党党员应当占多数。业主委员会每届任期不超过五年,可以连选连任。业主委员会成员具有同等表决权。**物业服务人不得采取停止供电、供水等方式催交物业费**

业主可以自行管理物业,也可以委托他人管理;委托物业服务人提供物业服务的,一个物业管理区域应当选定一个物业服务人提供物业服务。

物业服务人将物业管理区域内的部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人的,应当就该部分专项服务事项向业主负责。

物业服务人不得将其应当提供的

全部物业服务转委托给第三人,或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。法律、法规规定应当由符合资质的专业机构或者人员实施维修、养护的设施设备,从其规定。

物业服务人应当按照法律、法规规定和物业服务合同约定提供物业服务,在业主、物业使用人使用物业前,将物业的共用部位、共用设施设备的使用方法、维护要求、注意事项等有关规定书面告知业主、物业使用人;发现有安全风险隐患的,及时设置警示标志,采取措施排除隐患或者向有关专业机构报告;做好物业维修、养护及其费用收支的各项记录,妥善保管物业服务档案和资料;对违法建设、私拉电线、占用消防车通道以及其他违反有关治安、环保、消防等法律、法规的行为进行劝阻、及时采取合理措施制止,向相关行政主管部门报告,并协助处理;对业主、物业使用人违反临时管理规约、管理规约的行为进行劝阻、制止,并及时报告业主委员会;对在提供物业服务过程中获取的业主、物业使用人的个人信息予以保密;指导和监督业主、物业使用人进行生活垃圾分类;执行政府依法实施的各项管理措施,积极配合开展相关工作。

物业服务人不得以业主拖欠物业费、不配合管理等理由,减少服务内容,降低服务质量;不得采取停止供电、供水、供热、供燃气以及限制业主进出小区、入户的方式催交物业费。

业主应当根据物业服务合同约定的付费方式和标准,按时足额支付物业费。逾期不支付物业费的,业主委员会应当督促其支付;物业服务人可以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。

物业服务合同期限内,物业服务人不得擅自提高物业服务收费标准。如需提高的,物业服务人应当公示拟调价方案、调价理由、成本变动情况等相关资料,与业主委员会协商,并由业主大会决定或者业主共同决定。

任何单位和个人不得在物业管理区域内擅自变动建筑主体和承重结构等

任何单位和个人不得在物业管理区域内擅自变动建筑主体和承重结构;违法搭建建筑物、构筑物或者私挖地下空间;占用、堵塞、封闭消防车通道、疏散通道、安全出口,损毁消防设施设备;违反规定制造、储存、使用、处置爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质;违反规定制造噪声干扰他人正常生活;侵占、毁坏公共绿地、树木和绿化设施;饲养动物干扰他人正常生活或者放任动物恐吓他人;从建筑物中抛掷物品;违反规定出租房屋;违反规定私拉电线为电动车辆充电;破坏、侵占人民防空设施;法律、法规以及管理规约禁止的其他行为。

有上述行为之一的,物业服务人、业主委员会应当及时劝阻、制止;劝阻、制止无效的,应当及时报告相关行政主管部门。业主、物业使用人对侵害自身合法权益的行为,可以依法向人民法院提起诉讼。业主大会、业主委员会对侵害业主共同权益的行为,可以依法向人民法院提起诉讼。

业主、物业使用人在物业管理区域内饲养犬只等动物的,应当遵守有关法律、法规以及管理规约。饲养人携带犬只出户的,应当按照规定佩戴犬牌并采取系犬绳等措施,防止犬只伤人、疫病传播,并及时清理犬只的排泄物。物业服务人应当采取劝阻、制止等措施,减少犬只等动物对环境卫生和其他业主产生的影响,并协助有关部门加强对物业管理区域内犬只等动物饲养行为的监督和管理。

业主、物业使用人需要装饰装修房

屋的,应当事先告知物业服务人,遵守物业服务人提示的合理注意事项,并配合其进行必要的现场检查。未事先告知的,物业服务人可以按照管理规约禁止装饰装修施工人员进入物业管理区域。物业服务人应当将装饰装修的禁止行为和注意事项,书面告知业主、物业使用人。

房屋装饰装修过程中,污染物业共用部位、损坏共用设施设备的,物业服务人应当通知业主、物业使用人予以修复、清洁、恢复原状。业主、物业使用人在物业服务人通知的期限内未修复、清洁、恢复原状的,由物业服务人处理,所需费用由业主、物业使用人承担。

专项维修资金可以根据维修范围 由该单元(栋)的业主共同决定

住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主,应当交存专项维修资金。但是一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的除外。

业主交存的专项维修资金属于业主共有,专项用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造,不得挪作他用。

业主转让物业时,专项维修资金应当随房屋所有权一并转让,业主无权要求返还;因征收或者其他原因造成物业灭失的,专项维修资金余额应当退还业主。

专项维修资金应当按照专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则进行管理。业主大会成立前,专项维修资金由物业行政主管部门代行管理。业主大会成立后,根据业主大会决定,选择自行管理或者代行管理。业主大会选择自行管理专项维修资金的,应当在银行设立专项维修资金账户。市、州、县(市)人民政府物业行政主管部门应当指导和监督专项维修资金的使用和管理。专项维修资金的收益属于业主共有,应当转入业主专项维修资金账户滚存使用。专项维修资金的使用和管理应当向业主公开,并依法接受审计部门的审计监督。

专项维修资金的使用,仅涉及单元(栋)业主共有和共同管理权利事项的,可以根据维修范围,由该单元(栋)的业主共同决定。

物业保修期满后,发生以下严重危及人身、房屋安全等紧急情况,需要立即使用专项维修资金的,由业主委员会或者居(村)民委员会提出应急使用方案,也可以由相关业主、物业服务人提出应急使用方案经业主委员会或者居(村)民委员会同意,向物业行政主管部门书面提出资金使用申请:

一是屋顶、外墙体防水损坏造成严重渗漏的;二是电梯出现故障危及人身安全的;三是楼体外立面有脱落危险的;四是共用消防设施设备出现故障,不能正常使用的;五是公共护(围)栏破损严重,危及人身、财产安全的;六是共用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍,危及人身、财产安全的;七是发生其他严重危及人身、房屋安全紧急情况。

物业行政主管部门应当自收到应急维修资金使用申请之日起两日内完成审核。维修工程竣工验收后,物业行政主管部门应当将维修资金使用情况在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公告。

街道办事处、乡镇人民政府应当组织居(村)民委员会、物业服务人对物业管理区域进行定期巡查。发现违法违规行为的,应当及时劝阻、制止;劝阻、制止无效的,应当及时报告相关行政主管部门。定期巡查每年不得少于一次。

/城市晚报全媒体记者 陆续 报道

长春净月区将新修4条道路

6月21日,长春净月高新技术产业开发区发布4条道路排水工程规划许可前公示。

据了解,4条道路分别为,滨河东街(规划一路—丙四十五路)。工程起点为规划一路,终点为丙四十五路。道路全长1070米,道路等级为城市次干路,设计时速40公里/小时。规划用地面积4.3万平方米,道路采用两幅路形式。

规划丁一街(丙四十五路—丙四十六路)。工程起点为丙四十五路,终点为丙四十六路。道路全长319米道路,等级为城市支路,设计行车速度为30公里/小时,规划用地面积

6588平方米,道路断面采取1块板形式。

生态西街(净月快速路—新城乙三路)。工程起点为净月快速路,终点为新城乙三路。道路全长2044米,道路等级为城市次干路,设计时速40公里/小时。规划用地面积8.7万平方米,道路采用单幅路形式。

新城乙一路(东滨河路—临河街)。工程起点为东滨河路,终点为临河街。道路全长982m,道路等级为城市次干路,设计时速40公里/小时。规划用地面积4.05万平方米,道路采用单幅路形式。/城市晚报全媒体记者 陆续 报道

长春市测绘院承担公主岭等四个县市地形图测绘工作

6月15日,长春市测绘院为了实现长春市域大比例尺地形图全覆盖,他们承担了公主岭、农安、德惠和榆树等四个县市的1:2000地形图测绘工作。

据了解,2021年第一期任务计划于2021年10月

31日完成,其意义重大,便于长春市,统筹城乡规划,充实公主岭、农安、德惠和榆树地理信息,未来将直接应用于长春市的中、远期城市规划。

/城市晚报全媒体记者 陆续 报道

长春南部新城南湖中街以南路段9月份通车

近日,有长春南部新城的居民咨询关于南关区锦湖大路(南湖中街以南的路段)已经修路一年,却一直未通车的问题。长春市城乡建设委员会回复称,此处位置工程由于道

路附属工程未完成,暂时不具备开通条件,预计今年9月份通车,另外,在之前的一次回复中,永春街工程预计在今年的10月份通车。/城市晚报全媒体记者 陆续 报道

长春发展农商银行积极普及金融知识 守住客户“钱袋子”



为持续推动金融消费者教育工作,长春发展农商银行于6月开始围绕“普及金融知识 守住‘钱袋子’”主题开展了系列宣传活动。

活动期间,该行通过一系列主题鲜明、形式多样的宣教活动,以消费者为中心优化金融知识普及方式,聚焦“一老一少”带动中间人群,努力将金融知识宣传工作扎实落地。一方面,该行拓宽宣传渠道,提升宣传效能,利用厅堂的电子智能宣传屏循环播放金融知识宣传视频,安排工作人员向客户分发、讲解宣传资料,增强客户金融知识储备,提升客户自我保护意识与能力,同时该行加大线上宣传力度,通过微信公众号、抖音平台宣传本次活动主题内容,设计制作了“展护卫”

系列宣传漫画,吸引更多人群利用网络平台学习金融知识。另一方面,该行为彰显金融担当,践行社会责任,于6月15日走进“吉林省惠爱养老院”,将“跨越数字鸿沟”作为切入点,贴近老年群体重点宣讲“吉事办”、非现金支付工具使用、自助设备操作安全提示、银行卡使用常识等金融知识,通过案例分析、有奖答题等方式,提升老年群众防诈骗意识和金融素养。

此外,该行还走进长春工业大学、中庆投资公司、丰和社区等地,面向大学生、社区中老年和务工人员,开展有针对性的金融知识科普宣传,有效提升群众金融素养和风险防范意识。

/城市晚报全媒体记者 宋佳静 报道