



物业部门实施精细化管理后,小区环境面貌焕然一新。



市物业管理协会举办宣传贯彻《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》培训

良法促善治 以法治力量守护民生福祉

——我市扎实推动《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》落地落实

●本报记者 耿欣 通讯员 郝秀玲 文/图

良法出台,维护群众切身利益

最近,一条题为《呼和浩特市首部物业管理地方性法规出台》的微信公众号文章在我市各小区业主群内被广泛转发,并获得了广大业主的点赞认可。白先生是富丽社区的居民,当得知我市出台了《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》,他高兴地说:“近年来,随着物业服务市场快速发展,物业服务参差不齐等问题逐渐显现,现在我市出台了《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》,终于可以法律层面上对物业服务市场进行规范。”

据了解,2023年6月28日呼和浩特市第十六届人民代表大会常务委员会第九次会议审议通过了《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》,2023年7月31日内蒙古自治区第十四届人民代表大会常务委员会第五次会议审查批准,该条例自2023年10月1日起施行。《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》的出

台弥补了我在住宅小区物业管理多年没有专项地方性法规的空白。

“针对小区内乱停车现象,《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》第四十四条作了明确规定:‘住宅小区内规划用于停放机动车的车位、车库,应当优先保障本住宅小区内的业主或者物业使用人使用。’居民王先生一边查找大家普遍关注的内容,一边表示这是一部维护群众切身利益的好法规。”

住宅小区物业管理事关群众切身利益,近年来,关于加强住宅小区物业管理立法的呼声很高,社会关注度也很高。市十五届、十六届人大常委会历时三年接续深入基层开展调研、充分了解我市物业管理实际情况和存在问题,广泛征求意见和吸纳民意,经过常委会会议三次审议,反复修改完善,制定出台了《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》。

“《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》从坚持和加强党对物业管理工作的领导、分级分类明确部门职责、提升物业服务质量等方面作了具体规定,为规范我市住宅小区物业管理活动,维护业主和物业服务人的合法权益,营造安全文明和谐的居住环境提供了法制保障。”市人大常委会办公室相关负责人介绍。

《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》的出台不仅为维护业主和物业服务人双方的合法权益提供了制度保障,也对进一步提升物业服务水平,推进物业服务行业健康发展起到了重要作用。呼和浩特市物业管理协会秘书长孟丽媛认为,“物业服务行业具有维护行业合法权益的职能,《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》对监督管理、物业服务等方面的权利义务作了明确规定,为协会今后开展工作提供了法律遵循,对解决行业中的难点问题具有推动作用。”

立足民意,落实全过程人民民主

《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》的制定是市人大常委会坚持科学立法、民主立法、依法立法,落实全过程人民民主的一次生动立法实践。统一审议期间,及时组建立法工作专班,对我市住宅小区物业管理分领域、分范围、分类型开展调研,通过新闻媒体、人大代表联络群、基层立法联系平台等多种渠道面向社会各界广泛征求意见,不断增强立法透明度,调动群众参与积极性。《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》从立项到调研、从征求意见到审议通过,受到了不少民法学专家、相关企业单位和众多群众的关注和支持,通过电子邮件、传真、电话等方式反馈了大量意见和建议,先后共梳理出建设性意见712条。立法工作专班对社会各方面反馈的意见定时汇总梳理,数次碰头研究吸纳、反复修改文稿,逐条打磨完善各项具体规定,先后形成草案修改稿、修改二稿、公告征求意见稿、专家论证稿、公开听证稿、二次修改稿、草案表决稿等等,每一稿都承载着专家和群众的又一轮的积极反馈和中肯建议。

——在向社会广泛征求意见的基础上,通过“面

对面”的方式直接听意见。市人大常委会先后组织召开了三级人大代表征求意见座谈会、政协委员立法协商会、人大常委会立法咨询顾问专题研究会等研究会议;为厘清政府各相关管理部门在物业领域的具体职责,除召集各部门法制工作负责人和分管领导开展专题研究外,还责成各部门会后组织研究并以正式文件书面反馈,精准定责。

——针对重点问题深入调查研究,充分了解我市物业管理的现实情况和实际问题。对市12345接诉即办平台2022年受理的72552件物业服务管理诉求归纳分类,找准焦点热点问题;向旗县区征求意见,召开街道社区基层立法联系点以及物业服务企业征求意见座谈会,全面了解各类型住宅小区的物业管理问题;赴法院系统对我市物业纠纷诉讼情况进行调研,通过立法规范从源头推动物业矛盾纠纷化解。

——召开专家论证会,对条例的合法性、合理性、可行性全面论证把关。2021年实施的民法典对业主权利和物业服务合同作出最新规定,2022年底

全国人大常委会向各省市人大印发了对现行地方物业管理条例的审查研究案例。为精准把握民法典新规定,全面正确落实民法典精神,市人大常委会邀请自治区的民法学、行政法学以及立法和司法领域的权威专家,对条例草案进行了细致审核。

——召开立法听证会,围绕小区停车位使用、空置房物业费、老旧小区加装电梯等重点问题充分听取社会各界的意见建议,对于群众最关心、最直接、最现实的利益问题让群众自己说、自己定。同时,立法听证报告成为市人大常委会审议表决的重要依据,并提交自治区人大常委会审查部门参考。

“不仅仅是立法过程的民主,《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》还通过一条条具体的规定把‘以人民为中心’落在实处。例如第四十六条规定的微小老旧小区‘拆墙并院’整合物业管理,推动无物业管理小区,让老旧小区也能享受到物业服务。此外,还有保障业主自治管理的一系列规定,都以维护群众切身利益为出发点、落脚点。”市人大常委会办公室相关负责人介绍。

多方联动,凝聚良法善治合力

法的生命力在于实施,法的权威性也在于实施。日前,《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》集中宣传月启动仪式在内蒙古博物院宝鼎广场举行,市四区在各属地同步进行集中宣传活动。

活动现场,通过立法人员解读条例、循环播放动画短视频等形式向广大市民宣传讲解了《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》的立法背景、主要内容,进一步增强市民学法守法的意识,对规范我市住宅小区物业管理活动,推进物业管理融入基层治理,维护业主和物业服务人的合法权益起到积极作用。

《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》中,不仅逐条逐项细化了市和旗县区两级物业行政主管部门的职责,同时对公安、城市管理综合执法、市场监督管理等九个相关职能部门和机构的物业管理职责也作出具体规定,使“相关部门”职责指向清晰,便于群众反映问题、解决诉求。

市住房和城乡建设局作为法规实施的主管部门,对深入贯彻落实《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》提出了具体思路和举措。市住房和城乡建设局副局长张青表示,要切实增强依法做好物业管理工作的责任感、紧迫感,坚持以人民为中心,与各部门齐抓共管合力抓好落实,他说:“我们要进一步强化普法力度,认真制定活动方案,周密安排部署,根据《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》规定,依法引导和鼓励居民共同参与小区管理,充分利用《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》营造共建共治共享的‘美好家园’,不断推进社会治理体系和治理能力现代化,为首府建设现代化区域中心城市提供稳定保障。”

据市住房和城乡建设局物业服务中心主任史学林介绍,下一步,将把《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》印制成册深入社区进行宣传,做好群众关

心关注的热点难点问题权威解读,引导广大业主主动了解条例,遇事找条例,看条例,用条例,进一步规范业主委员会、物业管理委员会以及物业服务企业的行为。

安全文明和谐的居住环境离不开优质的物业服务,呼和浩特市物业管理协会秘书长孟丽媛说:“为推动呼和浩特市住宅小区物业管理条例贯彻落实,我们举办了一系列宣传活动,《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》一经发布便印制了宣传手册,截至目前,已为业主发放了1000余册。下一步我们将把宣传贯彻工作融入实际行动中,让各物业服务企业严格按照《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》要求开展服务管理工作,切实加强内部管理,努力提升综合素质,优化物业服务发展路径,为居民提供优质服务。当然,也期待广大居民能积极参与,加强相互间的沟通和合作,共同维护好我们美好的社区环境。”



《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》集中宣传月启动仪式在内蒙古博物院宝鼎广场举行



宣传《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》



市物业管理协会开展消防演练



市物业管理协会开展急救演练



先进的物业保洁设备