附件2

靖边县物业服务市场专项治理工作任务清单

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **类别** | **治理工作内容** | **责任单位** | **配合单位** |
| 1 | 物业共用部位、共用设施设备使用治理 | 物业服务企业或部分业主擅自处分属于全体业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权，擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地 | 县住建局 | 县城市管理执法局所属社区 |
| 物业服务企业或部分业主擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途，擅自占用公共空间，擅自变更人防工程用途及对人防工程管理维护不到位，擅自将属于业主共有的绿地、广场等公共部位改造成车位（库） | 县城市管理执法局 | 县自然资源和规划局县住建局所属社区 |
| 物业服务企业或部分业主擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营，损害业主共同利益 | 县住建局 | 县市场监督管理局所属社区 |
| 物业服务企业或部分业主未经业主同意在物业共用部位承接广告，收益被相关单位或个人占为己有 |
| 物业服务企业未按规定预留公共车位，违规出售、出租车位（车库），私自占用公共车位 | 县自然资源和规划局县城市管理执法局所属社区 |
| 物业服务企业或业委会将公共收益未按规定处置，账目不清、用向不明，不公开、不公示 | 所属社区 |
| 物业服务企业或业委会阻挡其他电信运营企业进入小区，向电信运营企业收取额外费用 | 县市场监督管理局 | 县住建局所属社区 |
| 2 | 小区安全管理 | 小区内私拉乱扯电线、飞线，盗用共用电源 | 县应急管理局 | 县住建局所属社区 |
| 在楼梯间内堆放杂物，停放电动车，在楼梯间或储藏室对电动车充电 |
| 车辆、杂物占用疏散通道、安全出口、消防通道，疏散通道、安全出口、消防通道堵塞 |
| 楼梯间门禁不能正常使用，形同虚设，门禁损坏未及时维修 | 县住建局 | 所属社区 |
| 监控损坏未及时维修，不能正常使用 |
| 二次供水设备未按规范进行日常维护管理 |
| 业主私自改变房屋用途或违规装修 | 县城市管理执法局所属社区 |
| 电梯等共用设施设备未按要求定期检测、定期维修保养，未将维修保养单在电梯内公示 | 县市场监督管理局 | 县住建局所属社区 |
| 未履行对消防设施等特种设备维护义务的 | 县应急管理局 | 县住建局所属社区 |
| 3 | 物业收费与服务 | 物业服务企业违反物业服务合同约定，擅自提高收费标准，明显高于指导价格收取物业服务费、停车服务费、车位租赁费、临时停车费，空置房收费、擅自增加收费项目等物业收费问题 | 县市场监督管理局 | 县发展改革和科技局 |
| 对不交物业费业主采取擅自或者变相停水、停电或停用门禁卡等手段强制收费，将物业费与电梯卡、门禁卡等捆绑收费 | 县住建局 | 县发展改革和科技局县供电局所属社区 |
| 小区秩序维护不力，机动车、非机动车乱停乱放 | 县公安局所属社区 |
| 小区道路、绿化带、楼梯、电梯等处垃圾清扫不及时，垃圾箱（桶）或垃圾投放点生活垃圾、装修垃圾堆积满溢，清运不及时 | 县城市管理执法局所属社区 |
| 4 | 物业管理体制 | 业主大会召开、业主委员会成立不规范 | 张家畔街道办事处 | 县司法局县住建局所属社区 |
| 业主委员会未正常运作，业委会成员不履职尽责 |
| 业主委员会违反业主大会议事规则或业主大会决议，擅自作出违背全体业主意愿的重大决策 |
| 业主委员会未依法选聘物业服务企业并签订物业管理合同，选聘或改聘物业服务企业存在纠纷 |
| 未成立业主委员会，小区无人管理，环境秩序混乱 |
| 物业服务企业与业主或业主委员会关系僵化，不服从所在街道或社区监督管理，对反映问题不及时整改 |
| 5 | 保安管理 | 未到公安机关备案、招聘、雇用人员为物业服务区域提供有偿门卫、巡逻、秩序维护等服务 | 县公安局 | 县司法局县住建局 |
| 招用不符合《保安服务管理条例》规定条件的人员担任保安员 |
| 未按规定着装（重点清理着仿警服、仿军服、佩戴“特警”标志等） |
| 超范围提供保安服务活动 |
| 限制他人人身自由、搜查他人身体或者侮辱、殴打他人；扣押、没收他人证件、财物；阻碍依法执行公务；参与追索债务、采用暴力或者以暴力相威胁的手段处置纠纷；删改或者扩散保安服务中形成的监控影像资料、报警记录和其他违反法律、行政法规的行为 |
| 6 | 其它问题 | 未通过招投标的方式或者未经批准采用协议方式签订前期物业服务合同的 | 县住建局 | 县司法局所属社区 |
| 未按规定进行服务合同备案的 |
| 物业服务合同过期的 |
| 物业服务企业擅自撤离物业管理区域、中止物业服务，或物业服务合同终止后拒不撤离 |
| 未按规定移交有关资料的 |
| 物业服务企业将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人的 |
| 泄露或出售业主个人信息 | 县公安局 |
| 违规使用住宅专项维修资金，虚报、挪用、骗取、侵占维修资金，未按规定公示维修资金使用账目 | 县住建局 | 县公安局 |