

# 科尔沁右翼前旗人民法院 文件 科尔沁右翼前旗司法局

旗司发[2019] 90号

## 科右前旗物业纠纷人民调解委员会 实施方案

### 针对物业纠纷开展委派调解工作

#### 一、指导思想

为进一步发挥人民调解在预防化解物业纠纷中的独特优势和职能作用，按照中央关于把非诉讼纠纷解决机制挺在前面的部署要求，共建诉讼前端多元化解纷大格局精神，根据《中华人民共和国人民调解法》和《最高人民法院〈关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释〉》以及内蒙古自治区高级人民法院建设“一站式”多元解纷机制，结合我旗实际，经旗司法局、旗法院协商决定成立科右前旗物业纠纷人民调解委员会。

#### 二、主要工作内容：

(一)负责科尔沁镇范围内物业管理纠纷的受理、调解、履行等工作，协调物业管理纠纷涉及的相关部门、人员及律师等专业人士参与纠纷的调解，防止矛盾激化；

(二) 开展物业管理相关法律、法规、政策的宣传教育，针对性开展涉及物业管理服务方面的法制宣传咨询活动，解答法律咨询，并提出改善物业服务的合理化建议上报科右前旗房产局物业办以及科尔沁镇人民政府备案。

(三) 做好物业管理纠纷排查预警工作，及时排查各类物业管理纠纷，掌握辖区内各种物业管理中的矛盾纠纷因素，做好教育疏导工作。

### 三、工作范围

- 1、邻里之间因安装附着物引发的物业使用纠纷；
- 2、邻里之间因装修、私自改造下水管线等原因造成的渗漏水等问题引发的纠纷；
- 3、业主在装修时因违章、违建及影响邻里采光、通风、休息等问题引起的纠纷；
- 4、因业主饲养宠物扰民引发的纠纷；
- 5、因楼道内乱堆物品，造成其他业主出行不便引发的纠纷；
- 6、业主、业主委员会、物业管理公司之间因维修资金使用、房屋及配套设施和相关场地进行维修、养护、管理等引发的纠纷；
- 7、物业公司与业主之间仅因收取物业费用发生的纠纷；
- 8、其他适合人民调解组织调解的纠纷。

### 四、基本原则

(一) 遵循人民调解“三原则”，即自愿平等、合法合理、尊重当事人诉讼权利原则。

(二) 物业纠纷人民调解工作坚持“三公”，即公平、公正、公开。

(三) 物业纠纷人民调解委员会调解物业纠纷坚持不收取费用原则。

#### 五、组织机构

科右前旗物业纠纷人民调解委员会组织人员如下：

主任一名、人民调解员五名

主任：内蒙古圣泉律师事务所主任

王双龙

人民调解员：

内蒙古圣泉（科右前）律师事务所律师

陈文峰

李 贺

彩 红

金 辉

周元盛

#### 六、调解的程序

(一) 案件受理。依物业纠纷当事人申请或科右前旗人民法院委托的案件。

(二) 明确调解主持人。物业纠纷人民调解委员会调解物业纠纷，应当指定一名人民调解员为调解主持人，根据需要可以指定若干人民调解员参加调解。当事人对调解员提出回避理由正当的，人民调解委员会应当予以调换。

(三) 调解过程。物业纠纷人民调解委员会按照《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国调解法》等法律法规和相关政策调解物业纠纷，分别向双方当事人询问纠纷的事实和情节，了解双方的要求及其理由，根据纠纷性质、难易程度开展说服疏导工作，引导、帮助当事人解决纠纷。调

解达不成协议的，积极引导当事人通过司法程序解决矛盾纠纷，努力防止纠纷激化。

（四）制作协议书，装订归档。经调解成功的，且有民事权利义务内容的，应当制作书面调解协议。调解协议书应符合人民调解规定载明的事项，并使用统一印制的调解文书格式。一案调处成功即按规定装订并归档存放。

（五）调解成功的案件明确告知当事人双方在协议达成后三十日内到科右前旗人民法院申请司法确认。

#### 七、经费保障

对物业服务存在严重瑕疵被业主委员会解聘的企业，科右前旗房产局物业办在备案时应登记，并定期公示。

科右前旗人民法院应当会同科右前旗司法局于每月底对各人民调解委员会的工作落实对接机制情况进行一次督促检查，检查结果予以通报并作为经费补贴的标准。

科尔沁右翼前旗人民法院

2019年10月16日



科尔沁右翼前旗司法局

2019年10月16日

