

卢氏县人民政府 行政复议决定书

卢复决字〔2025〕17号

申请人：仝某、张甲、张乙、何某、彭某。

被申请人：卢氏县住房和城乡建设局。

申请人因不服卢氏县住房和城乡建设局不履行法定职责，提出行政复议，本机关于2025年2月20日适用普通程序依法受理，并于3月31日听取申请人意见。本案现已审理终结。

申请请求：责令被申请人限期履行职责并依法答复。

申请人称：2024年12月10日申请人联名向被申请人送达《履行法定职责申请书》，要求对申请人小区建设单位未通过招投标方式选聘物业服务企业的违法行为依法处理，至今未履行、未答复。

被申请人称：开发企业甲公司与乙公司签到前期物业管理合同。2019年4月因乙公司自身原因不再为小区提供服务，开发企业甲公司与丙公司重新签订前期物业服务合同，并对小区进行全面的物业管理服务工作。2022年10月上旬由于业主常年不交物业费，物业无法保证公共设施设备正常运行，丙公司上报X镇政府及X村社区，确定不再为X小区提供物业管理服务工作。2022年10月下旬，由X镇X村社区组建临时管委会并进驻X小区，

对小区进行物业管理工作。社区组建的临时管委会经过两个月辛勤工作，将小区管理有序并将物业费用基本收缴，但是陆续接到小区业主投诉 12345 反映社区工作各个方面的问题，更有业主向县纪委投诉 4 个案件。鉴于这种情况，社区临时管委会研究决定不再管理 X 小区，暂时由丙公司对 X 小区进行物业管理的全面工作，所以没有进行招标程序。

甲公司开发的 X 小区，在未依法通过招标形式的方式选聘了丙公司，进驻小区服务的情况属实。根据《物业管理条例》第五十七条规定：违反本条例的规定，住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处 10 万元以下的罚款。被申请人已于 2025 年 1 月 21 日对甲公司、丙公司发出责令整改通知书，要求该公司限期整改。如果甲公司、丙公司不能按要求落实整改，被申请人按照相关规定将该公司的违法行为移交执法部门依法进行处理。并将处理结果告知仝某等申请人。

按照《河南省物业管理条例》第五十五条规定，物业服务企业决定不再续签物业服务合同的，应当在合同期限届满前九十日书面告知业主或者业主委员会，但是合同对通知期限另有约定的除外，同时报告街道办事处、乡镇人民政府。按照以上条款规定丙公司应在 2025 年 1 月 21 日后九十日内完成整改，如果丙公司不能按要求和日期落实整改，被申请人按照卢办（2019）39 号

文件《卢氏县住房和城乡建设局职能配置、内设机构和人员编制规定》移交执法部门依法进行处理。综上，被申请人的《答复书》认定事实清楚，证据确凿，适用依据正确，程序合法，内容适当合法，请求依据《中华人民共和国行政复议法》第六十八条之规定予以维持。

本机关查明：2024年12月10日，申请人联名向被申请人送达《履行法定职责申请书》，要求对其小区建设单位未通过招投标方式选聘物业服务企业的违法行为依法处理。被申请人收到后经核查，甲公司开发的X小区，未通过招投标形式选聘丙公司的情况属实。2025年1月21日，被申请人向丙公司发出整改通知，要求其在4月24日前整改完毕，若该公司不能按要求落实整改，将移交执法部门依法进行处罚。后申请人认为被申请人未履行职责并未依法答复，于2月13日向本机关申请行政复议。

本机关认为：《河南省物业管理条例》第五十五条第一款：“业主委员会应当在物业服务合同期限届满前九十日组织召开业主大会，决定续聘或者选聘物业服务企业。倡导业主大会采用招投标方式续聘或者选聘物业服务企业。”《物业管理条例》第五十六条：“违反本条例的规定，住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处10万元以下的罚款。”本案中，被申请人在接到申请人的履行法定职责申请书后，经调

查，确认甲公司未通过招投标形式选聘丙公司的违法行为属实。被申请人于2025年1月21日向甲公司、丙公司发出整改通知，要求其在4月24日前整改完毕，若不能按要求落实整改，将移交执法部门依法进行处罚。被申请人已对申请人的申请事项进行了调查处理，积极履行法定职责，认定事实清楚，适用依据正确，内容适当。

综上，根据《中华人民共和国行政复议法》第六十九条之规定，决定如下：

驳回申请人仝某、张甲、张乙、何某、彭某的行政复议请求。

申请人如不服本复议决定，可以自接到本决定书之日起十五日内向人民法院提起行政诉讼。

2025年4月10日