

济南新版物业管理办法昨正式实施

物业可拒绝代收水电暖等费用

新版《济南市物业管理办法》以下简称《办法》本月起开始正式实行了。《办法》实行后能给业主、小区管理带来哪些便利?能重点解决哪些矛盾?2月1日,记者了解到,有关“捆绑收费”、“小区停车难”、“小区历史遗留质量问题”、“维修资金使用难”、“出现问题投诉难”等五大热点问题都将得到有效解决。

本报记者 喻雯

A 不得强制物业代收相关费用 物业如代收不得向业主收取手续费

目前,在省城各大住宅小区,不少业主会对物业公司的“捆绑收费”头疼不已:不交物业费就把水、电、暖停了,居民生活受到很大的影响。也有不少物业公司因“通过停水、停电、停暖、停气等方式催交有关费用”,被扣除信用分数。此外,也有一些物业公司“苦水难倒”:水电费凭什么要我们来代收?

物业新规实施后,这些问题都将得到有效解决。在收费方面,物业新规明确规定,住宅小区内供水、供电、供气、供暖、通讯、有线电视等专业经营单位应当依法向最终用户收取有关费用,相关专业经营单位不

得强制物业服务企业代收收取业户应当缴纳的费用,不得因物业服务企业拒绝代收有关费用而停止向业户提供服务。此条规定,有利于破解以往一些小区出现的“捆绑收费”。

与此同时,物业服务企业接受专业经营单位委托代收费用的,不得向业户收取手续费等额外费用,但可以根据约定向专业经营单位收取报酬。新规规定,物业服务企业不得擅自扩大收费范围,提高收费标准。新规也对业户进行了约束,如果物业依约履行义务了,业户不交物业费,物业服务企业可以向人民法院提起诉讼或者依照法律程序申请仲裁。

B 没停车位物业可限制进小区 业主大会可划定共有道路停车

如今,私家车数量越来越多,而小区的停车位却明显不足。这也成为不少小区业主与物业的矛盾焦点之一。此外,也有的小区面对有限的车位,只采取出售而无法出租,这也给不少业主带来了无法停车的麻烦,在这种情况下就出现了小区业主占用小区共有道路甚至是占用消防通道来停车的现象,种种因“停车难”引发的矛盾越来越多。

对于停车位的管理,物业新规进行了明确。其中,物业管理区域内的车库(含共用车库车位和专用车库)应当通过出售或者租赁形式,优先满足业主的停车需要。在满足业主需要后,房地产开发企业可以将

车库对外出租,但租赁期限最长不得超过六个月。

而且,新规还明确,如果因规划建设时车库不足,业主大会可以决定占用物业管理区域内共有道路或者其他场地设置停车泊位,但是不得占用消防通道,妨碍道路通行。利用停车泊位停车的,应当交纳车位场地使用费,车位场地使用费属于全体业主共有。业主不得擅自占用物业管理区域内的道路、绿地或者其他共有场地停放车辆。

未确定停车位的车辆,物业服务企业可限制其进入物业管理区域,公安、消防、抢险、救护等特殊车辆执行公务以及临时停车除外。

C 新建小区增加房屋保修金制度 质量缺陷保修期内开发商负责

业主入住后,小区的质量缺陷、配套设施不健全等问题屡屡发生。而这些问题都会转嫁到物业企业身上,原本不是物业的责任被“推给”物业,这也成了引发业主与物业企业矛盾和纠纷越来越多的主要根源之一。

针对这一难题,《办法》第11条明确规定:前期物业服务企业承接新建物业前,应当按照国家有关规定和前期物业服务合同的约定,对物业共用部位、共用设施设备以及物业服务用房等进行检查和验收,形成书面查验记录并加盖公章予以确认。

现场查验中,物业服务企业应当将物业共用部位、共用

设施设备不符合约定或者规定的情形,书面通知房地产开发企业,房地产开发企业应当及时解决并组织物业服务企业复验。物业承接查验记录应当作为前期物业服务合同的附件。

此外,《办法》规定,新建物业实行质量保修金制度。房地产开发企业应当在新建物业交付前一次性交存质量保修金。房地产开发企业在物业保修期内未及履行保修义务的,业主或者物业服务企业可申请使用物业质量保修金予以维修。保修期满后,物业质量保修金余额及利息应当及时退还。物业质量保修金制度具体实施办法由市住房保障管理部门、城乡建设部门制定。

D 维修资金交纳前置,入住前交上 四大应急维修明确便于走绿色通道

维修资金作为房子养老资金使用困难成了普遍的难题。使用难很大的原因在于:一栋楼上的业主交了维修资金,有的没交,那些没交的就直接耽误已经交存的业主使用。

济南市房管部门有关负责人说,现在很多市民都习惯于在办理房产小证时才交维修资金,但是由于办证的进度时间都不一样,这样就影响了维修资金的使用。像一些大社区,房子销售周期长,同一栋楼上的房子卖了,交了维修资金,那些没有卖的,就

没有交维修资金。那些没卖完没交维修资金的情况,也会影响已入住业主对维修资金的使用。

新《办法》将维修资金的交存提前,这利于此前问题的解决。住宅物业和住宅小区内的非住宅物业的业主应当在办理房屋入住手续前,将首期物业专项维修资金存入商品住宅维修资金专户,尚未交存物业专项维修资金的房屋,房地产开发企业应当在办理房屋产权初始登记时一次性交存。这样就可以把此前因交存不一导致的使用难题解

决。

危及业主生命和财产安全的,可以按应急维修程序支取使用维修资金。在原有三种应急维修情况的基础上,《办法》增加四项内容。“原来对于应急维修的概念有屋面漏水、电梯安全隐患、消防设施出现故障等,一个‘等’字概念比较模糊,一般应急维修只包括上述三种情况。”济南市房管部门有关负责人表示,新《办法》在第一种类型中,增加了外墙渗水、下水管道破裂、外墙脱落、道路塌陷等应急维修的情况。

E 明确九大部门监管责任和投诉电话 建议联席会议制度协调解决问题

业主入住小区后,难免会遇到不少难题,比如:乱搭乱建、电梯故障、占用消防通道等。遇到问题后,更大的难题是业主对小区物业管理工作的行业监管部门职责区分不清,对自身权益受到侵害后不知该向哪个行政部门投诉,造成违法行为不能及时查处,导致小区的公共利益和秩序受到损害。

为了解决这一难题,济南市房管局有关负责人说,小区管理是一项综合性的管理工作,为解决居民小区内的各类违规违法行为,《办法》依据各部门“三定方案”和执法职责,明确了住房保障、城管执法、城乡建设、公安消防、公

安机关、质检、物价、市公用部门以及经济与信息化等9部门对物业管理区域内的各类违法违规行为的监管责任,并要求各部门在小区内设立投诉电话,及时查处各类违法违规行为。

针对小区管理和物业服务中矛盾纠纷多发的情况,《办法》要求各县(市)区人民政府、街道办事处、乡(镇)人民政府牵头建立物业管理联席会议制度,以协调处理物业管理中出现的重大问题和突发事件。同时,《办法》还建立了物业企业信用信息管理制度,通过将物业企业的信用信息公示以及纳入企业业绩评价等措施,督促物业企业不断

提升自身服务水平。

此外,《办法》第71条规定:住房保障管理部门、街道办事处、乡(镇)人民政府和其他有关部门的工作人员在工作中有挪用物业质量保修金或者物业专项维修资金行为,或者利用职务上的便利收受他人财物或者其他好处的,由监察机关依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。其他国家机关工作人员不依法履行物业管理活动监督管理职责,或者对投诉的违法违规行为不予查处造成恶劣影响的,由监察机关依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

