

编者按

10月1日,《烟台市物业管理招投标管理办法》将正式实施。实施后,物业公司进驻小区服务业主,将不再由开发商指派与垄断。另外,那些没有资质的“黑物业”将在招投标时被一一过滤掉,居民以后再也不用为自己小区里的黑物业服务差、乱收费、跑路等着急上火了。与此同时,《烟台市物业承接查验管理办法》即将出台,《烟台市物业质量保修金管理办法(试行)》也正在起草中。其中,和烟台居民最利益相关的当属《烟台市物业承接查验管理办法》:开发商要交房,就要先招进物业公司,而物业公司承接前,必须对楼盘进行现场查验,查验不合格,拒不承接。如违规承接,出现问题一切责任物业承担。这就从根源上有效保证了小区的配套设施。居民再也不用因为电梯不好用、线路有问题等与物业产生纠纷了。

烟台物业承接查验管理办法即将出台

物业承接查验不合格 开发商交房免谈

本报9月11日讯(记者 李园园) 过去,谁开发谁指定物业服务公司,导致烟台物业市场一直处在开发商的垄断中。不过,这一问题将从根本上得到解决。11日,记者从烟台市住建局了解到,烟台即将出台《烟台市物业承接查验管理办法(试行)》。管理办法明确规定,只有承接查验合格后物业公司才可为小区提供服务。据介绍,若小区物业承接查验不合格,开发企业将无法办理房产预登记,也就是说,开发商就交不了房。

烟台市物价局物业科副科长宫青告诉记者,烟台已经开始试点物业承接查验,明年将正式实施。

据宫青介绍,以往开发商直接聘请物业公司,物业公司为了拓展市场等利益,不管小区是否存在质量问题,就直接搬进小区,开始收物业费并为业主服务。但,接手后,不少小区便常会出现电梯“停摆”、房屋漏雨等问题,回头再找开发商,开发商通常会玩起“躲猫猫”。当业主找上门来时,物业也只能无奈以“物业不负责,应找开发商”而打发业主。久而久之,导致业主、物业、开发商三者之间纠纷不断。

“物业承接查验将会解决这些因责、权、利不清出现的问题。”宫青说,在小区分户验收的同时,启动物业承接查验。查验开发单位要按照国家有关规定和物业买卖合同的约定,移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全的物业。现场查验物业公共部位、公共设施的数量和质量是否符合规定等。

据了解,虽然“新办法”还未出台,今年以来已经开始试点了,华夏传媒大厦、鼎城2008、富顺苑等六七个新建项目,在物业交接前进行了“物业承接查验”。宫青介绍,从试点情况看,很好地杜绝了楼盘“带病”交付的现象。例如,芝罘区某小区在物业承接查验时发现,小区的几部电梯运行不正常,一旦有人乘坐,电梯总显示超载。因为这个问题,承接查验没有通过,物业无法接手小区,开发商也无法交房。这就有效避免了楼盘“带病”交付后,电梯故障困扰居民生活的问题。

另外,宫青还告诉记者,物业承接查验不合格,开发企业将无法办理房产预登记。这也就意味着,物业承接查验环节,帮业主给开发商的房子质量再把一道关,过不了这一关,开发商不能办理房产预登记,也就无法向业主交房。

相关链接

什么是物业承接查验

物业承接查验制度是物业管理的重要制度之一,是指物业管理企业为实施物业管理,对物业共用部位、共用设施设备进行的查验和有关物业资料的移交。实施物业承接查验是为了维护业主的合法权益,明确物业项目的业主、开发建设单位及物业服务企业各自的责任,避免物业服务中因物业质量责任不清而导致的物业服务纠纷,在正式接管物业项目之前由业主或委托的机构对即将交付使用的建造质量、管理资料、建筑使用功能等进行的综合性验收,是物业服务工作的基础和前提条件。

承接查验是否合格,“三方”说了算

那么谁来进行物业承接查验呢?据了解,物业服务承接查验前,开发建设单位应与物业服务企业成立查验小组,查验小组由开发建设单位代表、物业服务企业代表和物业管理专家组成,人数各占三分之一。物业主管部门参与查验活动并全程监督与指导。

为了保证物业承接查验的透明性,查验专家成员由烟台市住房和城乡建设局从“物业管理专家名册库”中随机抽取,与查验项目的开发建设单位和物业服务企业有利害关系的专家成员应当主动回避,不得进入查验小组。

查验中,发现房屋及其

配套设施设备与原涉及方案不符等问题,查验双方需书面约定处理措施,并确定复验时间,限期整改,不给物业服务遗留问题。

查验后,要签署承接查验协议,交给物业后,还要去主管部门备案。《烟台市物业承接查验备案书》将作为开发建设单位申请该项目及其配套设施设备交付使用业务资料的要件之一。

新办法还规定,承接查验档案,归物业管理区域内的全体业主所有,由物业公司代为保管。

宫青称,物业服务企业擅自承接未经查验的物业,因物业公用部位、共用设施设备

缺陷给业主造成损害的,物业服务企业应当承担相应的赔偿责任。“这一条就保证了物业公司不会为了暂时的利益而承接查验不合格的小区。”另外,在查验小组中,物业管理专家随机抽取,与物业公司和开发建设单位无利益关系,也保证了整个过程的有效运行。

《烟台市物业承接查验办法(试行)》不仅适用于新建项目,前期物业服务合同终止后,业主委员会于业主大会选聘的物业服务企业之间的承接查验活动,以及已建成物业项目,物业服务终止时,新老物业服务企业之间的承接查验活动,可参照本办法执行。

物业公司叫好,老百姓受益

针对即将实行的物业承接查验政策,物业公司方面表示双手赞成。烟台大华物业公司总经理孙家丰说,有了这个政策,物业公司终于能在开发商手里接管一个完整的“商品”了,再也不会出现小区隐蔽工程(比如水管)出现问题,还要千方百计联系开发商索要相关图纸。

孙家丰说,之前开发商把小区交付给物业时,常常都是不完整地交付,例如小区的规划、设计图等资料没有交给物业公司,一旦隐蔽工程,比如水管出现问题,物业公司因为没有水管走线图,维修起来很麻烦。尤

其是换了好几届物业的小区,出现问题更是麻烦。

“承接查验对物业公司来说十分有利,等开发商撤走以后也能独立完成对小区的管理。”孙家丰说,物业承接查验在政府部门的监督下,能使开发商交给物业一个符合规划设计、配套完善的小区,这样后期物业管理起来也不会出现问题。

孙家丰指出,之前小区业主和物业存在不少纠纷,很多情况下是因为开发商之前交付给物业的是一个不完整的“商品”,有缺陷存在,后期物业管理也不会完善。这样政府部门监管起来,开发商就不敢把不合格

的小区交付给物业公司,自然物业公司与居民之间的纠纷也会少很多。

山东诚辉物业公司总经理柳东也认为,物业承接查验将对老百姓后期生活带来很大的方便。开发商交给物业一个完善的小区,老百姓住着舒心。对物业来说,也是一个“喜事”。物业公司一直在“夹缝”中生存,开发商房屋质量、配套设施有问题,但业主通常会把这些问题归结在物业身上,导致物业费迟迟收不上来,最后物业公司因此无法正常运转,进而形成恶性循环。新办法实施后,能很好避免这类问题。

痞子 痞子 扁平疣 肉赘 老年斑

五妙水仙膏 一抹就掉 不留疤 不复发

疤痕难祛除,选药用国药

●电话: 0535-7050508
 ●销售地址: 芝罘区华医堂大药房(汽车站售票厅西临);
 海城平民大药房(壹百货北头,振华商厦东门斜对面);
 福山伟尔大药房,福山同泰;莱山万光诚润超市二楼;牟
 平卫建堂;龙口:贞兰药店;蓬莱:百草大药房;莱阳:爱心
 大药房;黄城:贞兰药店。
 全市免费邮寄,加微信分享,邮寄九折 微信平台:wumiaokefu