

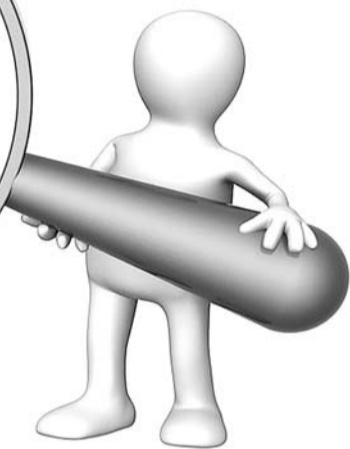
业主委员会咋成立? 车位矛盾如何解决? 旧小区没物业咋办?



# 这些问题,终于有了答案

本报记者 范少伟

交房时遗留下的物业管理隐患、车位收费引发的矛盾纠纷、老旧小区没有物业公司愿意接手、多数小区没有业委会的尴尬现状……近日出炉的《济宁市物业管理办法》,对这些“老大难”问题一一化解,让物业管理从此有法可依。



## 关键词①

### 新小区验收

首先,建设单位应当在物业交付使用15日前,与选聘的物业服务企业完成共用部位、共用设施设备的承接检查工作。实施承接查验的物业,工程应已验收合格;取得相关部门许可并已经过建设部门验收备案;市政公用设施、公共服务设施、公共配套设施应已按规划建设;电

梯、二次供水等公用设施已取得合格证书;物业使用、维护和管理的相关技术资料完整齐全;法律、法规、规章规定的其他条件。 物业承接查验应按下述程序进行:确定物业承接查验方案;移交有关图纸资料;查验共用部位、共用设施设备;解决查验发现的问题;确

新房验收时,不少小区因开发商和物业公司没有交接好,遗留下了很多隐患。待业主入住后隐患逐步显现,给业主和物业公司带来了许多烦恼。

## 关键词②

### 业委会成立

《办法》中规定,业主已入住面积比例达到50%以上;业主已入住户数的比例达到50%以上;自首位业主入住起满两年,且已入住户数的比例达到25%以上。符合上述条件其中之一,就应当召开首

次业主大会会议,街道办事处、乡镇人民政府应当在30日内组建业主大会筹备组。 业主大会选举产生业主委员会,业主委员会应当自选举产生之日起30日内,持以下资料向物业主管部门和

济宁市大多数小区都未成立业主大会和业主委员会,业主与物业服务企业之间缺少沟通与联系的桥梁。

街道办事处、乡镇人民政府备案;业主大会决议;管理规约;业主大会议事规则;业主委员会委员名单和基本情况。 未成立业主大会,发生物业服务企业停止服务或者

其他重大、紧急物业管理事件,需要业主共同决定解聘、

选聘物业服务企业或者其他事项的,由物业所在地街道

办事处、乡镇人民政府指导业主共同决定有关事项。

## 关键词③

### 停车位矛盾

《办法》中规定,车库应当优先满足业主、物业使用人停车需要。业主、物业使用人要求承租车库的,建设单位不得以只售不租为由拒绝,车库租赁费的标准按照有关部门发布的指导价格确定。在满足业主、物业使用人需要后,建设单位将车库出租给物业管理区域以外的单位和个人的,其

每次租赁合同期限最长不得超过六个月。 此外,物业管理区域内规划用于停放汽车的车库应当优先投入使用;车库尚未充分利用的,不得在物业管理区域内占用业主共有的道路或者其他场地设置规划以外的车位;占用物业管理区域内业主共有的道路或者其他场地停

车库、车位售价高,业主大多不愿买;开发企业只售不租或租赁费用过高,使得业主因车位问题,与物业公司产生了不少矛盾和纠纷。

放汽车的,应当事先与物业服务企业商定停车位置,并缴纳车位场地使用费;收费标准由业主大会综合考虑车库租赁费的价格等因素确定,未成立业主大会的,由全体业主共同决定;车位场地使用费属于全体业主共有,车位场地使用费用途由业主大会决定,未成立业主大会的,由全体业主决定。

## 关键词④

### 旧小区管理

《办法》中规定,市、县(市、区)人民政府对已建成交付使用,但配套设施不齐全、环境质量较差的旧住宅小区,应当采取措施进行改造整治,并将改造整治规划和年度计划向社会公布。旧住宅小区内的道路、照明、绿地及社区服务、文

化体育等配套建筑及设施设备改造建设资金,由政府承担。 街道办事处、乡镇人民政府应组织未成立业主大会的旧住宅区成立业主大会,业主大会选举产生业主委员会,并对旧住宅区改造形成决议。业

许多旧小区由于配套设施不健全,聘不到物业公司管理,治安、环境等各方面都存在突出的问题。

主大会决议进行改造的,旧住宅区内的道路、照明、绿地、物业服务用房等配套建筑及设施设备改造建设资金,除政府补助外,其余部分由业主承担。旧住宅区改造整治完成后,由业主大会选聘物业服务企业或者其他管理人。

## 关键词⑤

### 社区咋参与

该《办法》还建立了物业管理联席会议制度,联席会议由街道办事处、乡镇人民政府负责召集,主要协调业委会和有关部门不依法履行职责的情况,物业服务企业在履行推出程序及交接工作中出现的问题,物业管理区域内发生的突出

事件、物业管理与社区管理的衔接和配合等事项。物业管理、综合执法、公安消防、城乡规划等部门,应建立相关委员会和有关部门不依法履行职责的情况,物业服务企业在履行推出程序及交接工作中出现的问题,物业管理区域内发生的突出

《办法》未出台之前,小区基本由物业公司自行管理,与社区和相关部门缺乏衔接,给业主带来了许多不便。

《办法》中规定,街道办事处、乡镇人民政府的社区管理机构应当具体指导、协调物业管理的工作,解决“物业无人管”的问题。使物业管理与社区管理更好地结合,在业主民主意识比较低的情况下推行业主自治制度,发挥社区居民委员会的作用。

 <p><b>齐鲁晚报</b> 济宁 分类信息</p> <p>全面覆盖济宁十二县市区</p> <p>招聘、招租、招生、招商、生活服务类信息一行(13字以内)/30元/天, 1X38/50元/天, 公告挂失3元/字</p> <p>同步办理齐鲁晚报省版、济南版、潍坊版、泰安版</p> <p>分类广告, 当地办理, 快捷方便!</p> <p>☎ 2212909、2217909    📠 1942425864、530710588</p> <p>地址: 济宁市运河路广巨大厦6楼608室</p>		<p>●汶上县成功石业制品厂营业执照副本丢失, 注册号0001785丢失, 声明作废。</p> <p>●菏泽静执业药师资格证书</p> <p>●济宁市安海物流贸易有限公司可主车鲁HC6177、挂车鲁</p> <p>370890329002514, 声明作废。</p> <p>●曲阜市信诺印刷包装有限公司ICR07 营运证及二维卡丢失, 声明作废。</p> <p>●李斌临时税务登记证副本丢失, 注册号970881200002937 声明作废。</p> <p>●张亮红从业资格证书</p> <p>370802197107271632E0, 声明作废。</p> <p>●马洪成鲁EP0211道路运输经营许可证丢失, 证号370882307869, 声明作废。</p>	
<p>●辛红伟从业资格证书</p> <p>3708110010011011604 编号</p> <p>370001856806 丢失, 声明作废。</p> <p>●张亮红从业资格证书</p> <p>3708920020006002923 编号</p> <p>370000745290 丢失, 声明作废。</p>		<p><b>分类广告 诚聘销售</b></p> <p>只要您对自己充满信心, 勤奋上进, 能吃苦耐劳, 积极进取。</p> <p>我们欢迎您的加入</p> <p>待遇: 底薪1000元+业务奖金+满勤奖+补贴</p> <p>电话: 2259626、18678751838</p> <p>地址: 运河路广巨大厦</p>	
<p>●济宁市市中区佛得再生物资经销部营业执照副本丢失, 注册号370802600181707, 现声明作废。</p> <p>●济宁市市中区恒聚私家菜馆营业执照正本丢失, 注册号370802600278463, 现声明2009年8月27日核准的营业</p>		<p>●济宁市市中区恒聚私家菜馆营业执照正本丢失, 注册号370802600278463, 现声明2009年11月6日核准的营业</p>	
<p>●平安人寿潍坊分公司S111600000217634 丢失, 声明作废。</p>		<p>●张亮红从业资格证书</p> <p>3708920020006002923 编号</p> <p>370000745290 丢失, 声明作废。</p>	