

聊城物业管理“有法可依”了

选哪家物业，业委会有话语权

本报记者 刘铭

业主与物业之间缺少沟通渠道，物业纠纷不能及时有效处理；部分物业服务企业乱收费、形象差、服务意识不强，这些问题的处置都将“有法可依”。经市政府常务会议讨论研究，2月25日正式下发《聊城市物业管理办法》，共八章，包括前期物业管理、业主、业主大会与业主委员会、物业管理服务、物业的使用与维护、社区物业管理、法律责任以及附则等。

业主委员会 可选聘物业服务企业

在业主、业主大会与业主委员会部分中规定，业主对物业管理区域内共用部分实施共同管理，包括制定或者修改管理规约、业主大会议事规则；选举或者更换业主委员会委员；确定或者变更物业管理方式、服务内容、服务标准和收费方式；选聘、解聘物业服务企业或者不再接受物业服务企业提供服务；筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金；申请改建、重建建筑物及其附属设施；申请分立或者合并物业管理区域。

业主大会由物业管理区域内全体业主组成，对物业管理区域内共用部分实施共同管理，按照相关规定开展与物业管理有关的活动。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应急处理事项的，由物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府指导协助业主共同决定。

业主委员会经过业主大会授权，可以通过招投标或者协议方式选聘物业服务企业，并签订物业服务合同。属于前期物业管理阶段的，业主委员会应当在新的物业服务合同生效前，与前期物业服务企业和新选聘的物业服务企业就交接时间、交接内容、业主欠费清缴等事项进行协商约定。前期物业服务企业不得以业主欠交物业服务费或者其他相关费用等理由拒绝办理交接或拒不撤出。



一小区道路两侧停满了车辆。(资料片)

本报记者 邹俊美 摄

物业买受人权益不受侵害

该《办法》规定，建设单位在物业销售前，应当制定临时管理规约，并在物业项目的销售场所进行公示。临时管理规约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反规约应当承担的责任等依法作出约定；有关约定不得侵害物业买受人的合法权益。

建设单位应按规定移交权属明确、资料完整、质量合格、

功能完备、配套齐全的物业。建设单位在物业交付使用 15 日前，应当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查验工作。

建设单位应当在与前期物业服务企业办理承接查验 20 日前，向前期物业服务企业移交相关资料，未能全部移交前款所列资料的，建设单位应当列出未移交资料的详细清单并书面承诺补交的具体时限。建

设单位应当依法移交给专业经营单位的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业经营设施设备，不作为物业服务企业现场查验和验收的内容。

分期开发建设的物业项目，可以根据开发进度，对符合交付使用条件的物业分期进行承接查验。建设单位与物业服务企业完成最后一期物业承接查验后，办理物业项目整体交接手续。

业主自治 和社区管理结合

物业主管部门应当自受理之日起 20 日内，在征求物业所在地街道办事处或乡（镇）人民政府的意见后进行划分登记备案并书面告知建设单位。建设单位应当将划定的物业管理区域在商品房买卖合同中向物业买受人明示。

业主共同决定对物业管理区域进行分立或者合并的，应当向物业所在地街道办事处或乡（镇）人民政府提出申请，由街道办事处或乡（镇）人民政府会同县（市、区）物业主管部门进行审查，确需调整的，应于 5 个工作日内予以确认并在物业管理区域内进行公告。

车库车位 不得随意转让

建设单位出售物业管理区域内的车库、车位的，应当在出售前办理车库、车位预售许可或者销售备案手续。物业管理区域内规划用于停放车辆的车库、车位，不得出售给本物业管理区域业主以外的其他人。

建设单位出租物业管理区域内规划用于停放车辆的车库、车位的，应当首先出租给本物业管理区域业主。在满足本物业管理区域业主需要后，建设单位可以将车库、车位出租给本物业管理区域业主以外的其他人，租期不得超过 6 个月。

车库、车位使用人应当遵守管理规约关于停车管理的约定。