



《菏泽市物业管理条例》颁布,5月1日起实施,系菏泽首部 物业管理不再担心乱收费

本报记者 邢孟

历经近一年时间的调研起草、征求意见和审议修改,备受市民关注的《菏泽市物业管理条例》已于2018年1月23日获省人大常委会批准,将从2018年5月1日开始施行。新的《物业管理条例》是如何制定的?包含哪些内容?对于市民们关注的热点问题有没有具体规定?24日上午,菏泽召开新闻发布会,市人大法工委、市政府法制办、市住建局有关领导为市民们介绍了《菏泽市物业管理条例》的立项、起草、审查、修改、审议和内容等方面的情况。

菏泽首部《物业管理条例》颁布

近年来,随着菏泽城市建设步伐的加快和住宅建设总量的持续增长,菏泽的物业服务行业得到了迅速发展。截至目前,菏泽共有物业服务企业389家,从业人员5万余人,管理物业项目1200多个,物业服务面积已经超过6000万平方米,涉及业主约400万人,住宅小区物业管理面积年均增长20%左右。

物业管理涉及面广,关注度高,事关社会和谐稳定和人民群众幸福安居,菏泽首部《物业管理条例》的制定也备受市民关注,从去年年初启动《菏泽市物业管理条例》(以下简称《条例》)制定工作以来,历经近一年的时间,《条例》已于1月23日获得省人大常委会

批准,从今年5月1日开始施行。

据了解,《条例》主要设置了五方面内容:一是明确了物业管理应当遵循的原则和适用范围;二是对业主自治、业主大会及业主委员会的有关制度、职责和运行等作出具体规定;三是对前期物业的选聘、承接查验及物业服务用房配置等提出了具体要求,明确了物业服务企业的义务、服务内容、物业服务收费及相关监督管理部门的职责等;四是从业主和物业使用人的限制性行为、经营性收益的处置和专项维修资金的缴存与使用等方面对物业的使用和维护作出具体规定;五是设置了相关法律责任。

避免乱象,物业管理有法可依

物业管理作为社会化的服务产品,在提供居住服务、加强城市管理、吸纳社会就业、建设和谐社区等方面发挥了积极作用,已经成为菏泽市现代服务业的重要组成部分。

同时,物业管理也面临法规建设相对滞后,政策扶持不到位,基层监管力量不足,物业服务收费难,业主自治推进难等诸多问题。特别是住宅小区的物业管理,物业服务质量

低下,前期物业遗留问题突出,公共收益不明,维修资金使用困难等问题层出不穷,居民投诉量居高不下,矛盾纠纷日趋多元化、群体化、常态化,社会各界反映强烈。

为进一步规范物业管理行为,提高物业管理服务质量,维护物业管理各方的合法权益,推动菏泽物业管理向专业化、市场化、法制化方向发展,《菏泽市物业管理条例》也做了明确的规定。

◆ 热点解读 ◆

1. 物业服务收费问题是如何规定的?

在物业管理中,物业服务收费是其中较容易产生矛盾纠纷的一个问题,也是市民比较关注的一个焦点。为了规范物业服务收费,切实解决好这一突出问题,《条例》规定:住宅物业服务收费根据住宅的种类、特点及物业服务阶段,分别实行政府指导价和市场调节价,明确了物业服务收费中政府指导价和市场调节价的范围,并规定:“实行政府指导价的物业服务收费标准,价格主管部门应当根据当地经济社会发展水平以及物业服务成本变动等情况适时调整。”

2. 如何规范物业服务企业?

《条例》作出了专门规定。一是规定了从事物业服务的企业应当具有独立的法人资格,从事电梯、消防、电气、制冷作业等物业服务人员应当具备相应从业资格。二是规定了物业服务企业负责共用部位、共用设施设备的使用、管理和维护,公共绿化、环境卫生、公共秩序维护等九项主要服务内容。三是规定了物业服务企业不得在物业管理招标投标中提供虚假信息,不得将一个物业管理区域内的全部物业管理业务一并委托给他人等十种禁止行为。四是规定了物业服务企业或者企业主要负责人被列入失信被执行名单的,经司法机关或者行政机关确认因物业服务企业全部责任或者主要责任发生的重大安全事故等六种情形计入物业服务企业信用档案。五是规定了选聘、续聘、解聘、交接等具体要求。六是规定物业管理行政主管部门更

好履行管理服务职责,通过主管部门主动工作,为业主选聘物业服务企业提供信用等级参考,减少或者杜绝信用等级低或者列入黑名单的物业服务企业参与物业服务。

3. 物业共用部位、共用设施设备经营收益如何处置?

《条例》对公共收益处置有关事项进行了明确规定:物业服务企业根据物业服务合同约定或者业主大会委托协议,利用物业管理区域内共用部位、共用设施设备进行经营的收入和车位场地使用费等收益资金,扣除相应的管理费和税费,收益归全体业主所有。收益资金可以根据业主大会会议决定,直接用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造,补充专项维修资金,折抵物业服务费,用于业主大会和业主委员会的工作经费以及业主委员会成员的工作报酬等。具体办法在业主大会会议事规则中约定。业主对利用共用部位、共用设施设备进行经营的收入和车位场地使用费等收益资金以及业主大会和业主委员会工作经费的收支情况有异议的,可以要求查询有关财务账簿;经已交付使用物业专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上的业主提议,业主大会应当按照业主大会会议事规则,委托会计师事务所进行审计并将审计报告通报全体业主。

4. 可以将住宅改变用途作为经营性场所吗?

《条例》根据《山东省物业管理条例》的规定,保留了对“业主将住宅、车库或者其

他附属设施改变为经营性用房”的限制性规定,规定“业主因特殊情况需要将住宅、车库或者其他附属设施改变为经营性用房的,应当向业主委员会征求意见,并经有利害关系的业主同意后,方可依法向有关部门办理相关手续。”这样既符合当前“放管服”改革和国家鼓励“大众创业”的精神,又最大限度地维护了社会稳定和公共利益。

5. 在前期物业管理方面作了哪些规定?

《条例》规定:一是建设单位应当依法通过招标投标的方式选聘前期物业服务企业,并自签订前期物业服务合同之日起十日内报价格行政主管部门和物业管理行政主管部门备案。二是前期物业服务企业承接物业前,应当与建设单位按照国家有关规定和前期物业服务合同约定共同对物业管理区域内的共用部位、共用设施设备进行查验。三是建设单位应当按照建设工程项目总建筑面积的千分之三至千分之五无偿配置物业服务用房。四是建设单位应当在物业管理行政主管部门、街道办事处或者乡(镇)人民政府的监督下,按照规定向前期物业服务企业移交物业服务用房及相关资料。五是前期物业服务企业利用物业管理区域内共用部位、共用设施设备进行经营的收入和车位场地使用费等收益资金,应当单独列账,独立核算,扣除相应的管理费和税费后,收益资金归全体业主所有。六是规定了相应的法律责任。

中国肿瘤疗法进驻美国 缓释库疗法走出国门

2016年获得美国新生命肿瘤中心专家组认可,“缓释库疗法”被引入美国并用于患者临床治疗。



泰美宝法肿瘤医院始建于1998年,为城镇职工和新农合定点单位。医院自建院19年来,已成功为来自美国、日本、俄罗斯、香港、澳门以及全国30多个省市的41000多名肿瘤患者进行诊治,创造了一个又一个生命奇迹,被广大肿瘤患者亲切的称为“生命的绿色加油站”。

我院特色疗法“缓释库疗法”荣获中国、美国、澳大利亚三个国家技术专利。超微创、精准、肿瘤内给药,不手术,无痛苦,治疗肿瘤效果好。



健康热线:400-658-7396