

新《河南省物业管理条例》明年1月1日起实施 解决诸多物业矛盾将有法可依

□本报记者 焦曙光

“业主委员会如何在政府的指导下成立?”“停车位‘只售不租’,怎么办?”“物业乱收费、乱涨价,怎么办?”“小区内有人养犬咋制约?”“如何解决群众在反映问题时,相关部门互相‘踢皮球’?”……记者昨日从市房管中心物业科了解到,新修订的《河南省物业管理条例》(以下简称《条例》)将在明年1月1日起正式实施,对于在生活中存在的热点、难点问题,这些过去让很多人头疼的物业矛盾,未来都将以立法的形式进行解决。

新《条例》针对物业管理难点、热点问题

据市房管中心物业科有关人士介绍,12月18日新修《河南省物业管理条例》宣传贯彻工作会议在郑州召开,新《条例》将于明年1月1日起实施。

本次会议邀请住房城乡建设部房地产市场监督司副巡视员陈伟为新《条例》宣传贯彻作重要讲话。他提到当前简政放权、放管结合、优化服务的改革中,《条例》修订可谓及时和必要,对我省新《条例》给予了充分的肯定和高度的赞扬。这也是《条例》实施15年迎来的首次修订。

据介绍,新《条例》具有很强的针对性和可操作性,是一部保障物业管理规范、良性发展的重要法规,是物业服务行业不断满足人民日益增长的美好生活需要的制度保障。新《条例》共九章95条,针对我省在物业管理方面存在的热点、难点进行制度设计,回应社会关切,凝聚社会共识。“该保护谁保护谁,该约束谁约束谁”,本着均衡互惠的原则,规范物业管理活动,维护业主、物业服务企业以及物业管理各方的合法权益。

物业管理中,政府部门职责有哪些?

据介绍,根据新《条例》规定,县级以上人民政府住房城乡建设或者房地产行政主管部门(以下简称“物业管理行政主管部门”)负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作,依法履行下列职责:(一)对物业服务质量监督; (二)对物业服务企业及其从业人员、业主委员会成员进行业务指导、培训和监



资料图片

督管理;(三)对物业招标投标活动进行监督管理;(四)对物业承接查验、物业服务企业退出交接活动进行指导和监督;(五)处理物业管理中的投诉;(六)对专项维修资金缴存、使用情况进监督管理;(七)建立健全物业管理电子信息平台;(八)法律、法规规定的其他职责。

另外,新《条例》规定,县级以上人民政府相关行政主管部门按照各自职责,负责物业管理区域内下列工作:(一)住房城乡建设行政主管部门负责建设工程竣工验收备案,监督建设单位履行建筑工程质量保修责任,监督检查房屋装饰装修活动;(二)规划行政主管部门负责物业管理用房、老旧小区加装电梯等规划,负责对违法建筑的认定;(三)城市管理执法部门负责查处违法建筑、毁坏绿地等行为;(四)工商行政管理部门负责监督检查无照经营活动;(五)价格行政主管部门负责监

督检查价格公示、违规收费活动;(六)公安机关负责监督检查治安、消防、技防、保安服务等活动;(七)质监行政主管部门负责电梯等特种设备安全和计量监管;(八)财政、审计行政主管部门负责对物业管理行政主管部门专项维修资金使用和管理情况的监督检查;(九)环保行政主管部门负责监督检查污染环境行为;(十)人防行政主管部门负责对人防工程维护管理的监督检查。

另外,街道办事处、乡镇人民政府应当建立物业管理联席会议制度。联席会议由街道办事处、乡镇人民政府召集,物业管理、公安派出所、城市管理等部门和社区居(村)民委员会、业主委员会(业主代表)、物业服务企业、专业经营单位等各方参加。联席会议协调解决本辖区内物业管理中的重要问题。

有关人士表示,我省要求落实行政执法进小区,新《条例》中涉及的各

个部门要改变“进了小区门,就是物业事”的认识,要在小区内公布各自的举报电话,建立举报投诉登记制度。投诉的内容是什么,处理的结果是什么,群众对处理结果是否满意,对于不属于自身职能范围内的是否告知群众应当向哪个部门反映,这些都要有完整的记录。

什么条件可以成立业主大会? 业主享有哪些权利?

为了解决较大小区业主大会开会难以及小区业主委员会工作难问题,新《条例》规定,业主户数超过300户,可以成立业主代表大会,由业主代表大会履行与业主大会相同的职责。

那么,业主在物业管理活动中,可享有哪些权利呢?

根据规定,业主主要有7大权利:(一)提议召开并参加业主大会会议,提出制定和修改业主公约或

者管理规约、业主大会议事规则的建议;(二)选举业主委员会成员,并享有选举权和被选举权;(三)监督业主委员会工作,监督物业服务企业履行物业服务合同;(四)对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用、收益情况享有知情权、参与决定权和监督权;(五)向业主委员会和物业服务企业提出建议;(六)要求其他业主、物业使用人停止损害公共利益的行为;(七)参与共同决定物业共用部位、共用设施设备专项维修资金(以下简称“专项维修资金”)的管理和使用等。

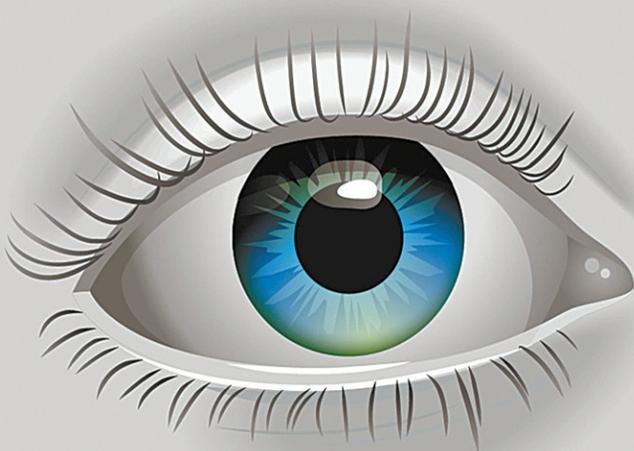
新《条例》规定,符合下列条件之一的,应当召开首次业主大会会议:(一)房屋出售并交付使用的建筑面积达到百分之五十以上的;(二)业主已入住户数的比例达到百分之三十以上的;(三)物业服务企业在前期物业服务合同期限内依法解除合同或者前期物业服务合同到期前九十天的。值得注意的是,根据新《条例》规定,业主大会会议应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加,方为有效。

在满足实名投票的条件下,提倡采用信息化技术手段改进业主大会表决方式。县级以上人民政府物业管理行政主管部门应当逐步建立业主决策信息平台,供业主、业主委员会和业主大会免费使用。

“新《条例》规定得很细,让业主都清楚自己的权利和业主大会的职责,尤其是政府部门的介入,相信以后的物业管理难题会越来越少。”家住市区姚电大道一小区的陈先生表示,他所在的小区一直没有成立业主委员会,由于对物业公司的管理不满意,许多业主不缴物业费、电费,也给整个小区的业主生活带来许多麻烦和不便,“新《条例》十分明确,怎么成立、多少人表决算数,这样有利于小区业主形成统一意见,也减少了矛盾。”

在现实生活中,不少小区出现这样的问题,小区业主委员会本该为小区业主维权,可如果和物业公司相互勾结,侵害业主利益怎么办?这会让不少业主对业主委员会究竟为谁代言产生怀疑。新《条例》规定,业主大会可以设立业主监事会或者独立监事,负责监督业主委员会的工作,并履行业主大会赋予的其他职责。

卖楼盘打广告/买房子看广告



在
这
里

将被买房者所关注!

将看到您最合适的房源!

我们呈现 供您选择



平顶山晚报 值得您信赖!

