

青橙融媒民生服务平台邀请相关方讨论市民关注的物业管理话题

这些热点话题解答,对您有帮助

物业管理关系着百姓的生活起居,更关系着社会的基层治理。经自治区人大常委会审议通过并批准,《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》自2023年10月1日起施行。11月10日,青橙融媒民生服务平台节目围绕市民关注的物业管理话题,邀请相关方共同进行了讨论。

□文/图 呼和浩特晚报记者 丁晨



问:《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》出台的背景和依据是什么?有哪些主要内容?有何亮点工作和新完善的内容?

市人大代表、丁香路区域服务中心主任乌琼:

随着经济社会的发展,住宅小区不仅是居民居住生活的基本单元,也是基层社会治理的基本单元。随着居民对物业服务品质的要求不断提高,由物业服务引发的社会管理问题日益凸显。例如12345市民热线反映的物业服务类投诉较多,一方面反映出以物业服务为基础的社会治理架构有待完善,需要重新思考兼具自治管理、市场运行、公共服务和社区治理等多重属性的物业服务的定位和作用;另一方面,也反映出当前的物业服务、管理理念和制度措施已不能完全适应现阶段的公众要求和社会治理需求,迫切需要按照党的二十大精神,从完善城市治理体系和治理能力的角度创新制度设计,破解现实难题。

在制定过程中,主要依据了《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《内蒙古自治区物业管理条例》和住建部印发的相关规章和规范性文件,同时也借鉴了其他兄弟城市和地区先进经验和做法。

新条例完善了业主的合法权益,明确了业委会应依法维护业主合法权益;建立了业主委员会委员候补制度;明确了物业管理委员会的性质,规范了其行为;前期物业进入时需要承接查验;规定了物业服务人承接的前期物业服务项目应当具备一定的条件。



问:物业是否有权收取停车费用或者将小区里的某些公共区域设定为收费车位?

玉泉区人居环境发展促进中心宋静:

根据《内蒙古自治区物业管理条例》第六十九条规定,占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有。

根据《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》第四十四条规定,利用业主共有的道路或者其他场地设置机动车车位、停车场的,应当经业主大会同意,符合消防技术标准和管理规定,不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道、消防车登高操作场地。车位、停车场的场地使用费、收费标准、管理等事项由业主共同决定。车位、停车场的场地使用费扣除必要管理费用后,收益属于全体业主共有。

问:如何推动解决基层治理街道社区和物业管理工作更好地结合?

市物业服务中心董朝旺:物业管理是社会治理很重要的一块内容,按照我市《加快推进城市基础治理体系和治理能力现代化方案》的要求,鼓励社区“两委”成员与业主委员会、物业服务人“双向进入、交叉任职”,构建在社区党组织领导下的社区居委会、业主委员会、物业服务人员“三驾马车”协调运行的机制。

问:房子一直未装修入住,没有享受相关物业服务,可以不交物业费吗?

市物业服务中心董朝旺:按照《中华人民共和国民法典》第九百四十四条规定:业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的,业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

业主违反约定逾期不支付物业费的,物业

服务人可以催告其在合理期限内支付;合理期限届满仍不支付的,物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

问:物业的收费标准挺高,但物业服务不达标,是否可以对物业服务收费进行约束?

市物业服务中心董朝旺:业主若感觉自己居住的住宅小区物业费质价不符,可以组织召开业主大会就物业服务内容、服务标准和收费标准重新议定;业主发现物业服务人提供的物业服务没有达到约定的标准,可以向物业服务人要求改进或向主管部门反映,也可以组织召开业主大会和物业服务人解除物业服务合同。



问:能否给我们介绍一下业主委员会建立的相关流程?

赛罕区人居环境发展促进中心李刚:在申请成立业主大会之前,我们要掌握好小区的一些基础信息:1.物业管理区域证明,2.房屋及建筑物面积清册,3.业主名册,4.建筑物规划总平面图,5.交付使用公共设施的证明,6.物业服务用房配置证明。

有了这些基础数据,就可以申请成立筹备组,筹备组应当完成自身法定职责、自组成之日起60日内首次召开业主大会,并通过管理规约、业主大会议事规则,选举产生业主委员会。

选举产生业主委员会,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,应当经参与表决专有部分面积过半数且参与表决人数过半数的业主同意。

问:我们在买房的时候都会缴纳一部分公

共维修基金,这个维修基金具体哪些情况可以使用?

赛罕区人居环境发展促进中心李刚:根据自治区物业管理条例第七十二条 发生下列危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况,需要使用住宅专项维修资金立即进行维修或者更新的,经业主委员会现场查验确认后,可以直接申请使用维修资金,包括(一)电梯故障;(二)消防设施故障;(三)屋面、外墙渗漏;(四)二次供水水泵运行中断;(五)排水设施堵塞、爆裂;(六)楼体外立面存在脱落危险;(七)其他危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况。

需要应急使用住宅专项维修资金的,业主委员会或者物业服务人应当向物业项目所在地的住宅专项维修资金管理部门提出申请,住宅专项维修资金管理部门应当自收到应急使用维修资金书面申请之日起两个工作日办结。应急维修工程竣工验收后,应当将使用住宅专项维修资金总额及业主分摊情况在物业管理区域内显著位置公示。

没有业主委员会或者物业服务人的,由嘎查村民委员会、居民委员会提出申请,并组织代修,代修费用从住宅专项维修资金账户中列支。

问:金地物业作为呼和浩特的知名物业公司,能否为我们介绍一下你们有何亮点工作?

金地物业内蒙古公司运营总经理陈东鑫:在日常服务中,我们的管家从装修期开始到业主入住,会提供空置房巡查、开窗通风、浇花、喂养宠物等服务,时刻与业主保持联动,让他们有贴心暖心的感受。秩序维护员也会帮助业主提重物、护送夜间单身女性、帮助业主运送物料、帮助行动不便的老人归家等。工程部除了日常工作外,还会帮助业主免费检测电路、清洗暖气滤网、帮助验收装修公司装修房

屋、户内简易维修及问题检查等。保洁员除正常工作外,还会提供擦拭入户门的服务。这些服务都超出了物业基本服务范畴,我们统称为增值服务,回到了业主的核心关注点。我们一直致力于为业主提供所需服务来提升服务品质。

