

选人有标准 服务有托底 经费有保障 《金华市物业管理条例》本月施行

随着城市化进程的加快推进和居住条件不断改善,群众对于物业管理的要求越来越高。物业管理已然成为群众普遍关心热议的焦点问题。

民有所呼,政有所应。6月1日起,《金华市物业管理条例》(以下简称《条例》)正式施行,《金华市物业管理办法》同时废止。让我们来看看《条例》中有哪些条款与你我息息相关。

选人有标准 鼓励党员业主参与物业管理并设禁令线

《条例》对业委会成员的任职条件作出了具体规定。业委会将由5名至11名的单数委员组成,设主任一名、副主任若干名,每届任期三至五年。同时可以设立候补委员,候补委员的选举产生办法和委员一样。

《条例》鼓励物业服务区域内具有中国共产党党员身份的业主,积极参选业主委员会委员,支持符合条件的党的基层组织和居(村)民委员会的负责人及委员通过规定程序担任业主委员会主任、副主任和委员。

《条例》明确,管理规约、业主大会议事规则可以规定,有下列情形之一的不得担任业主委员会委员、候补委员,即 因故意犯罪被判处刑罚的 无正当理由

由拖欠物业费的 违反社会公德、职业道德、家庭美德,造成不良影响的 本人及其近亲属与为本物业服务区域提供物业服务的物业服务人有利害关系的 以及 其他不宜担任的情形。

除了规定任职条件,《条例》还鼓励设立业主监督委员会,明确各级部门及基层组织的工作职责、物业承接查验工作参与人员、对物业服务人进行服务质量评价的参与人等。

《条例》设立了一系列禁令线,如对业主委员会委员、候补委员实施相关禁止性行为的罚则,物业服务人不按照要求退出物业服务区域或者移交有关资料和财物的罚则,明确了13条物业使用中的禁止行为。

服务有托底 无法实施物业管理小区开启物业服务新模式

《条例》提出了 物业管理委员会 的概念,针对未能成立业主大会和业主委员会、未实施物业管理的小区 and 换届选举未能产生新业主委员会的小区,由乡镇街道组建物业管理委员会,负责培育增强业主自治意识,推进实施物业管理,解决部分住宅小区实施物业管理难的问题。

《条例》特别对物业管理委员会的成立条件、组成人员、议事规则等作了规定。例如,物业管理委员会由街道办事处或者乡(镇)人民政府、居(村)民委员会、建设单位各指派一名代表和业主代表组成,委员人数应当为5人至11人的单数,其中业主所占比例不得低于委员会总人数的二分之一。

对于无法选聘物业服务人或者无法开展自我管

理的开放式小区、老旧小区等,《条例》规定,应当由街道办事处、乡(镇)人民政府或者受其委托的居(村)民委员会组织实施,保安全、保卫生、保秩序、保管护 等基础性准物业服务。

在新建小区方面,《条例》规定,新建物业时,安全监控、快递寄存、电动自行车集中充电、生活垃圾分类收集等设施设备,除法律、法规规定同步设计、同步施工、同步交付以外,应当同步建设或者预留建设场地。规划车位、车库应按照国家、省有关规定配建电动汽车充电设施或者预留建设安装条件。

针对消防设施、电梯、水泵、水箱(池)等共用部分或共用设施发生危及房屋安全或人身财产安全的紧急情况时,《条例》明确了所应采取的必须措施。

经费有保障 物业服务费支付有出处 可组织对物业服务质量 进行评价

《条例》明确对街道办事处、乡(镇)人民政府开展物业管理的监督管理相关工作给予人员和经费保障。《条例》提到,首次业主大会会议的筹备经费由建设单位按照物业总建筑面积每平方米1元且总额不少于5万元的标准承担。

《条例》在物业管理服务章节中规定了物业管理用房配置标准及业主委员会办公用房配置标准。《条例》指出,建设单位应当按照不少于物业建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积千分之七的比例配置物业管理用房,有经营用房的,经营用房比例不得少于千分之三。业主委员会的办公用房从物业管理用房中调剂,建筑面积不少于20平方米。

另外,街道办事处、乡(镇)人民政府可以组织居(村)民委员会、业主委员会、业主代表等对物业服务人进行服务质量评价。县级物业主管部门应当对物业服务质量评价进行指导。物业服务合同可以约定设立物业服务费专门账户或者第三方平台代收代付,并约定以前款规定的物业服务质量评价结果作为物业服务费支付依据。这有点类似买东西 货到付款 的模式,防止物业服务企业不按合同约定标准提供服务。

此外,对小区内的经营用房出租等收入,《条例》也作出了明确规定。其中,第三十一条规定,物业服务人根据物业服务合同约定或者业主大会决定,可以对物业管理用房中的经营用房和物业服务区域内共用部位、共用设施设备等进行经营,收益归全体业主所有。物业经营收益主要用于补充建筑物及其附属设施的维修资金,也可以根据业主大会的决定用于业主大会、业主委员会、业主监督委员会工作经费或者物业管理的其他需要。这笔钱可以请物业代管,也可以业委会自管,但是要有专门或独立账户并接受监督。



扫一扫
看《金华市物业管理条例》全文

融媒记者 应柳依

