直击 物业之困

小区“停车难”症结或破解

《合肥市规范物业管理若干规定(征求意见稿)》即日起公开征求意见

“停不起”、“停得乱”、“没得停”,困扰大多数有车族的“停车难”问题要如何解决?物业公司收费过高谁来管?还没交接,老物业就一夜蒸发,突然溜号怎么办?

昨天下午,记者从合肥市政府法制办获得最新消息,该市最新出台《合肥市规范物业管理若干规定(征求意见稿)》,并从即日起公开征求社会各界意见。

记者 刘甜甜


资料图片

县区房产局、街道办看过来……

物管权利下放,你们就是“和事佬”

这部新法规最突出的特色就是“管理重心下移”:市房地产行政主管部门负责本市物业管理活动的监督管理工作;县、区(含开发区,下同)房地产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;规划、建设、城管、人防、环保、公安、司法、工商、价格、民政等行政主管部门按照各自职责做好本规定的实施工作;街道办事处、乡镇人民政府在区、县房地产行政主管部门指导下,具体负责组织协调本辖区业主大会成立和业主委员会换届工作,调解业主、业主委员会与物业服务企业之间的物业管理纠纷,协调物业管理与社区管理、社区服务的关系;涉及重大纠纷的,由市、县区房地产行政主管部门负责调解。这也意味着,一旦因为物管问题发生纠纷,县区房管局、街道办都将是躲不掉的“和事佬”。

在实际生活中,业主大会召开难,部分业主委员会成员滥用权利、侵犯全体业主利益、过度维权等行为时有发生。在当前,推行业主自治制度,还必须有政府的大力推动。

对此,征求意见稿第七条明确规定:“首次业主大会会议筹备组组长由街道办事处、乡镇人民政府指定人员担任;筹备组中业主代表的产生,由街道办事处、乡镇人民政府组织业主推荐。”例如,在物业服务的交接工作上,对物业服务企业退出项目管理时,业主大会仍未能选聘到新物业服务企业的,街道办事处、乡镇人民政府应将有关情况书面报送所在县、区人民政府。县、区人民政府应当及时组织街道办事处、乡镇人民政府及相关部门做好清扫保洁、垃圾清运和绿化维护等基本服务工作,体现政府服务、维护稳定的基本精神。

小区业主看过来……

三大类“停车难”症结将破解

在合肥市的很多居民小区里,最普遍的“通病”就是停车难。合肥市政府法制办负责人向记者解释说,目前,在车位、车库的管理方面存在的问题主要包括停不起、停得乱、没得停三大类:

停不起:部分新建小区的车库、车位由于售价太高,很多业主购买不起。

停得乱:物业管理区域内停车秩序比较混乱。有的小区由于地下车库、车位比较贵,地上车位相对比较便宜,车辆大都停在小区道路两边。

没得停:建设时间比较长的小区尤其是旧小区,规划建设的车库、车位不能满足业主的需求。

对于这些问题,征求意见稿在第四十条第一款规定:“住宅物业管理区域内车库、车位应优先满足业主、物业使用人停车需要,业主、物业使用人要求承租车库的,建设单位不得以只售不租为由拒绝。”而为了解决建设时间比较长的小区无车库、车位,或者车库、车位不能满足业主需求的问题,征求意见稿第四十一条第一款规定:“居住区没有停车场或者停车场停车位不足时,需要占用物业管理区域内业主共有的道路或者其他场地停放机动车辆的,应当确保消防通道和道路畅通。”并在第二款区分不同情形规定了具体的施划程序。

此外,考虑到部分小区车库、车位较为充裕,为平衡解决停车难的问题,征求意见稿在第四十条第二、三款规定:“在满足本区域业主需要后,可以将车库、车位出租给本区域业主以外的其他人,租期不得超过三个月。车库租赁费的标准由业主委员会按照有关部门发布的指导价格确定,并在物业管理区域内公示不少于7日。业主以外的其他车库、车位使用人应当遵守管理规约关于停车管理的约定。”

物管公司看过来……

收费要合理,没办理交接不准“溜号”

物业费该怎么收?针对部分前期物业服务企业存在的虚报价格中标的问题,征求意见稿第二十四条规定:“前期物业服务企业应当按照中标价格或者协议收费价格收取前期物业服务费用”,同时在第三十七条明确要求,物业服务企业应当明码标价,将服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等有关情况在物业管理区域的显著位置进行公示。

物业服务企业怎么退出?征求意见稿在第三十三条明确规定:“物业服务企业未办理交接手续,不得擅自撤离物业管理区域、停止物业服务。”同时,明确物业服务企业在退出物业服务项目时,应当撤出物业管理区域内的物业服务人员、结算物业服务费用和预收、代收的有关费用等责任。

大家一起看过来……

这些行为要说“不”

征求意见稿针对目前物业使用过程中存在的突出问题,在国务院《物业管理条例》、《安徽省物业管理条例》的基础上,明确了物业管理区域内禁止的行为:存放、铺设超负荷物品;乱丢垃圾,高空抛物;损毁树木、花草、园林设施等(第四十二条)。同时,针对目前部分业主违规装修较为突出的问题,征求意见稿第四十三条明确规定:“业主或者物业使用人在装饰装修工程开工前,应当持有关资料向物业服务企业办理登记手续;业主拒不办理登记的,物业服务企业有权按照管理规约或者临时管理规约,禁止装饰装修施工人进入物业管理区域。装饰装修施工人不得损坏共用设施设备。”

温馨提示

您如果对该规定“有话说”,可以在3月30日前,拨打本报新闻热线:0551-2620110,或者登陆本报星空社区(www.xksq.net)畅所欲言;同时,合肥市政府法制办也开通了几种交流方式:登录“合肥政府法制网——地方立法——立法征求意见”专栏,就《合肥市规范物业管理若干规定(征求意见稿)》提出宝贵意见,并留下有效联络方式;电话(传真)请拨打0551-3538475;邮件寄至“合肥市东流路100号市政务中心1区B座2409市政府法制办立法处”;电子邮件请发送至wangqiang3538477@126.com。



