

业主大会参会率低? 动用物业专项维修金难? 经营性收益管理使用纠纷多?

实施了十八年的杭州《物管条例》 要进行第二次修订

《修订草案》已在杭州市司法局网站上公布

如果你对物业有什么新诉求、新见解,也可以在小时新闻内留言

本报记者 肖菁 通讯员 黄小依

杭州城西那些当年刷新杭州人现代小区概念的高档楼盘,一晃也将近20年了,好多楼盘外墙剥落,屋面渗漏、电梯老龄化,可居民发现,要动用物业专项维修金,怎么就那么难?

还有,业主解聘了老物业,选聘了新物业,结果老物业不肯撤退还打官司告了业委会要求续聘,这是去年杭州枫华府第小区原物业和业主之争;

城北运河边某小区的一起出租房火灾,结果牵出业主对小区停车难,车辆频频堵住消防通道的大吐槽;

还有,疫情期间那么复杂的健康申报与统计,都能凭借一个手机端的健康码一揽子解决,难道我们开个业主大会还要坚持“面对面”吗?

……

“小物业”牵动“大民生”,对于这些身边的小事大事的破解,最近传来一个好消息——《杭州市物业管理条例(修订草案)》公开征求意见啦。

你的痛点就是我们的关注点,我们刚才提到的这些问题好像都有突破。

基层小区管理水平也是衡量城市管理水平的重要标志,物业管理的好坏直接影响了市民的获得感、幸福感、安全感。

2002年2月1日,《杭州市物业管理条例》正式实施。2013年进行首次修订。

随着社会的发展,人们发现现行《条例》在公共事件应对、物业纠纷的解决使用和互联网的运用等方面存在一定的滞后性。

为适应新形势、新问题,打通物业管理难点、堵点,《杭州市物业管理条例(修订草案)》在杭州市司法局网站上公布,正式在向社会各界公开征求意见。

《条例(修订草案)》共有六章七十一条,分为总则、业主和业主组织、物业服务、物业的使用和维护、法律责任和附则。

钱报记者联系了杭州市司法局立法处,梳理了几条与我们媒体所感知到的物业管理中比较突出的问题,让我们一起来看看有什么新突破。



枫华府第小区曾经出现两拨物业同时站岗的尴尬场面(本报资料照片)

杭州市司法局也委托钱报告诉广大读者,想了解《杭州市物业管理条例(修订草案)》全文,可登录杭州市司法局网站查看。杭州市司法局欢迎广大市民献计献策,提出反馈意见有以下途径和方式:

电子邮件:sfj@hz.gov.cn

通讯地址:杭州市解放东路18号市民中心A座,邮编:310026

意见反馈截止日期:2020年10月9日

当然,你也可以在我们小时新闻中留言跟帖,让记者把您的诉求带给司法局,记得反映问题和提建议留下联系方式,方便记者进一步跟你沟通。



扫一扫
留下您的诉求

亮点一: 物管工作 纳入基层 治理体系

《条例(修订草案)》在业主身份确认、业主大会会议监督、候选人资格审查、业委会委员罢免、业委会决策监督、业委会资料移交、审计监督、物

业管理委员会、物业管理区域划分、物业承接查验等大量条文中,融入了属地乡镇、街道、居委会的监督和指导,将物业管理工作纳入基层治理体系。

亮点二: 动动手指 就能开业 主大会

传统的业主大会需要与会业主亲自到场,导致业主大会参会率低,很多需要业主共同决策的事项无法及时作出。同时,业主们也没有一个能及时反映小区问题、提出意见的平台。为破解以上问题,《条例(修订草案)》明确:市房产行政主管部门负责建设与维护“物业管理信息网络系统”,业主大会会议的签到与投票表决、对物业服务人的实时评价、物业经营性收支公示与查询等均可通过物业管理信息网络系统进行,确保公开、透明、公平、公正。

不过,考虑到部分业主不便使用互联网,《条例(修订草案)》规定,业主大会会议投票表决通过物业管理信息网络系统等互联网方式进行的,业主大会应当同时提供书面投票途径。

而当系统内,业主对某一物业服务人员或事项的否定性评价达到业主大会议事规则,或者物业服务合同规定的解聘程序启动要件的,业主委员会应当依照规定启动解聘程序,由业主大会作出决定,切实保障业主权益。

亮点三: 组建“物 业管理委 员会”

《条例(修订草案)》规定,区、县(市)房产行政主管部门应当指导街道办事处、乡(镇)人民政府组建“物业管理委员会”,推动符合条件的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会。

未成立业主大会的,由物业管理委员会组织业主依法履行业主大会和业主委员会的职责;未能选举产生业主委员会的,由物业管理委员会组

织业主大会,或者按照管理规约和业主大会议事规则履行职责,并执行业主大会的决定。

“物业管理委员会”将兼具首次业主大会筹备职责,草案规定,新交付物业且具备召开首次业主大会会议条件,街道办事处、乡(镇)人民政府在收到建设单位或者百分之五以上业主提出的筹备业主大会书面申请的,应当在两个月内通过物业管理委员会,筹备首次业主大会。

亮点四: 物业经营 性收益管 理更规范

小区物业用房出租、电梯广告、停车收费等物业经营性收益,属于全体业主共有,而现行《条例》对于此类收益的管理使用与公示的规定较为笼统,实践效果不佳。

《条例(修订草案)》明确规定,物业服务人应当开立经营性收益专门账户,每月定期将上月物业经营性收支项目、金额、摘要等录入物业管理信息网络系统,并授权开户银行向该系统推送物业经营性收益账户流水等信息,以供业主查询、监督。

另一方面,为避免出现业委会乱用、侵占物

业经营性收益的情形,《条例(修订草案)》规定,使用属于全体业主所有的物业经营性收益或者其他资金的事项,应当由全体业主或者业主大会决定,不得授权业主委员会。但用于物业管理的紧急需要,且在业主大会议事规则规定的次数和总额限制内的除外。

因物业管理紧急需要而使用资金等情形,《条例(修订草案)》也已明确,物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造,专项的从物业专项维修资金支出,非专项的由业主共同承担(属人为损坏的,由责任人承担)。

亮点五: 小区公用 设施工程 鼓励招投标

维修基金如何申请? 现行《条例》仅规定电梯、消防等涉及公共安全的维修项目可以按照简易程序申请使用维修资金。但现实中,一些小区还存在外墙面砖脱落、屋面渗漏等危及公共安全,或严重影响业主正常居住使用的紧急事项,业主经常需要花费很长时间走申请程序。为更好地保障业主权益,《条例(修订草

案)》扩大了简易程序适用范围,增加了外立面脱落,屋面、外墙渗漏,排水设施严重堵塞或损坏,围墙、道路坍塌等危及小区公共安全或严重影响业主正常居住使用的紧急事项。

同时,条例对于全体业主共同使用、管理的物业部位、设施设备及场地等,其维修、更新、改造鼓励通过招标投标方式选聘施工方。