

困扰小区业主难题明年可以破了

——2020中国·柳州住宅产业博览会之“物业管理条例”解读

近年来,随着人们对物业服务品质的要求不断提高,由物业管理引发的社会问题层出不穷。以晚报热线为例,物业服务是市民投诉较多的一项。其中,消防通道被占用、电梯维修不及时、业委会成立面临重重困难等问题,往往占到市民反映物业问题的80%以上。

7月24日广西壮族自治区第十三届人民代表大会常务委员会第十七次会议,修订通过《广西壮族自治区物业管理条例》(以下简称“《条例》”),2021年1月1日正式施行。市住房和城乡建设局有关负责人介绍,《条例》内容共109条,涉及物业管理服务的全过程,将进一步规范物业管理活动,对维护业主、物业服务人员以及物业管理各方的合法权益具有重要意义。



阳光100城市广场小区物业工作人员在核对账目

把关前期筹备 监管后期运行

《条例》明确提出物业管理实行以街道、乡镇党组织为领导,业主自治、专业服务、政府有关主管部门监督管理和指导相结合的治理机制,将充分发挥街道办事处、乡镇人民政府以及居(村)民委员会对物业管理的指导和监督作用。县级以上人民政府还应当将物业管理纳入本级现代服务业发展规划、城乡建设和社区治理体系,进一步推进和协调辖区内物业管理各项工作。

成立业主委员会,主要是助力业主在维护合法权益上,增加一层监管和保障。然而,也有业委会成立后,与广大业主产生了新的矛盾,加上业委会成员的不作为,逐渐变成一个个“空壳”。

《条例》中提到,物业筹备组发布的通知或者公告,应当加盖街道办事处、乡镇人民政府的公章。筹备组中的业主代表应当符合《条例》中提到的相关规定,由业主自荐或者业主推选、居(村)民委员会推荐,经街道办事处或者乡镇人民政府综合考虑物业类型、组团、楼栋、业主代表性等因素确定并公示。有了基层的把关,业主大会的成立也更有保障。

按照《条例》,在业委会成立的后

期运行过程中,如果出现了严重违法法律、法规;连续六个月不履行或不正确履行职责,经由街道办事处或乡镇人民政府责令限期整改后拒不改正等情况的,可由街道办事处或乡镇人民政府组建换届选举筹备组,并由筹备组按照筹备召开首次业主大会会议的有关规定,组织召开业主大会会议。

车位“可售可租” 通道保持通畅

近年来,《柳州晚报》关注了不少小区开发商存在“一刀切”,即车库车位只卖不租,导致小区内各种车辆随意停放,甚至堵塞了消防通道,居民们对此叫苦不迭,也引发了一些物业矛盾。明年起,这些矛盾可以通过《条例》来解决。

《条例》第七十九条提到,物业管理区域内规划用于停车的车位、车库应当首先满足业主的需要。不出售或者尚未出售的,应当租给本物业管理区域的业主、物业使用人停放车辆,且不得以只售不租为由拒绝出租。

如果建设单位未首先满足业主的需要,将车位、车库出售给本物业管理区域内业主外的单位或者个人的,责令限期改正,按每个违法出售车位、车库处

五万元以上十五万元以下罚款;以只售不租为由拒绝向业主或者物业使用人出租尚未出售的车位、车库的,责令限期改正;逾期未改正的,处十万元以上五十万元以下罚款。

《条例》还提到,规划车位和停放车辆不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道和消防车登高操作地。在消防车通道沿途设置警示标志、标线,提示严禁占用消防车通道停放车辆,确保消防车通道畅通。

明确部门职责 综合管理提效

因物业服务矛盾多样复杂,原有的法律法规不完善,在具体执行过程中存在空白,造成监管难、执法难。

对此,新修订《条例》进一步明确了物业管理行政主管部门的物业管理监督管理职责,要求县级以上人民政府有关主管部门负责物业管理区域内的工作,将自然资源(城乡规划)、市场监督管理部门、公安机关、应急管理部门即消防救援机构、财政、审计部门、民政部门、卫生健康主管部门、司法行政部门、生态环境部门、人民防空主管部门和城市管理综合行政执法部门的监管职责一一细化,做到各

部门分工明确,出现问题能找到解决办法。

同时,《条例》还提出了落实综合治理制度的要求。即设立的市、县级人民政府应当建立健全物业管理联席会议制度,协调解决业委会不依法履行职责等问题,以更好、更高效地协调解决辖区内物业管理中出现的重大问题。

【结语】为民服务是基层治理的第一要义。《条例》的不断修订完善,充分体现了党和政府坚持以民为本,变被动为主动,确定了许多突破性的新规定,重点治理以往物业管理中存在的痛点和难点。也进一步完善了社会主义法治体系,加强基层治理,不断提高小区居住品质,提升人民群众的生活质量。

明年《条例》就要正式施行了,一起期待吧!

(吴祉婧 文/图)



(资料图片)



阳光100城市广场小区物业保洁队伍进行每日例会