

《南京市业主大会和业主委员会指导规则》昨出炉—— 不交物业费 不准进业委会

买了新房后,没有业主大会的召开等于将小区置于“荒管”状态,业主大会怎么召开?业主委员会又怎么成立?什么样的业主可以进入业委会?业委会成员不交物业费怎么办?……针对小区物业中的各项“疑难杂症”,昨天南京市房产局出台了《南京市业主大会和业主委员会指导规则》(以下简称《指导规则》),给出了数量多达四十九条的指导性意见。

“相比2003年南京出台的《南京市业主大会导则》,这次的《指导规则》更加完善,尤其是引入了《物权法》的规定,对业委会如何选择的规定较为细致。”南京市房产局相关人士如此表示。

首次业主大会经费要由开发商支付

“筹备召开首次业主大会会议所必须的费用应由建设单位承担。”

要符合什么条件,新小区才能召开业主大会?《指导规则》给出了明确的意见:“物业区域内,已交付使用的物业专有部分建筑面积占建筑物总面积过半数,且业主人数占总人数过半数的,应及时组织筹备召开首次业主大会会议,选举产生业主委员会。”

南京钟山明镜律师事务所蒋德军律师认为,这是一个“双1/2”的原则,既然有半数以上的房屋面积交付及半数以上的业主都已入住,为了小区便于管理,就有理由召开首次业主大会。

而之前首次业主大会的召开“比较困难”,因为业主不积极,召开的经费前期物业不愿支付,这次《指导规则》的第48条明确规定“筹备召开首次业主大会会议所必须的费用应由建设单位承担”,不再从物业公司头上“扒钱”,而应由开发商(建设单位)承担。

业委会直系亲属不得在小区物业任职

“业主委员会委员候选人应具备下列条件:……四、本人、配偶及其直系亲属在物业服务企业中无任职;……”

业委会的成员怎么能够和物业公司“勾勾搭搭”呢?南京清沓物业管理有限公司总经理张慎行非常赞同这个规则,业委会成员家属在物业公司工作有两层意思:首先因为有亲属在公司上班,那他以后能否代表全小区业主和物业公司交涉、维权呢?业主也不会信服;

其次,业委会成员在当选之后,如果滥用“权力”安排亲属进入物业公司上班,物业公司是接收还是不接收呢?

“业委会成员本人、配偶及直系亲属不在小区的物业公司任职,是一种‘回避’原则的使用。”蒋德军说,这样的规定,一方面避免了业委会和物业公司相互“勾结”的情况发生,另一方面也确保了业委会“公心”的体现。

业委会工作经费由业主“买单”

“业主大会、业主委员会开展工作的经费由全体业主承担;费用的筹集、管理、使用等具体内容应由业主大会议事规则约定。”

“这个规则制定等于是为业委会成员获取报酬开了一道口子。”蒋德军认为,之前老的“业主大会导则”表述为“业主大会、业主委员会活动费用由全体业主承担”,“活动经费”和“开展工作的经费”两种说法是有明显区别的。

“开展工作的经费”就等于承认业委会从事了“有偿工作”,给予一定的津贴补助,也有利于小区全体业主通过业委会来和物业公司处理各种纠纷。否则,反正在业委会不拿钱,业委会成员何必这么辛苦呢?

他说,这个开展工作的经费甚至可以理解为“业委会成员为小区事宜奔波的来回路费,以及花费时间和精力上的补偿”,但不能认定为工资的范畴。可是这个“费用”补偿多少呢?是业委会主任发1000元/月,副主任发800元/月吗?这就需要业主大会来通过,如果业主大会表决通过不了,那业委会成员的工作经费一说也是一句空话。

张慎行建议说,这笔工作

经费的支出可以从小区广告收益、共有房屋出租收益中列支,业主应该理解和承认业委会工作的辛苦,想通过业委会的“免费工作”来运转小区,毕竟有点吃力。

欠交物业费就没资格进业委会?

“业主委员会委员候选人应具备下列条件:……五、遵守管理规约、业主大会议事规则,履行行业义务,不欠交物业服务费及其它相关费用;……”

“管理规约、业主大会议事规则可以对欠交物业服务费及相关费用,或有其他侵害业主共同利益行为的业主在物业管理中表决权的行使予以限制。”

“业主欠交物业费是困扰物业服务企业的一个老大难问题。”张慎行说,如果让欠交物业费的业主进入业委会,业委会都带头拒交物业费,那这个小区还怎么管?物业公司还怎么生存?规定不让欠交物业费的业主进入业委会,是要让业委会起到模范带头作用。

蒋德军认为,在欠交物业费上,如果是物业服务不到位等情况引起的,业主可以通过正常途径和物业公司协商解决,至于不交物业费就进了业委会值得商榷,万一这个欠交物业费的业主就是受多数业主“拥戴”而当选的呢?同时,对“欠交物业服务费及相关费用的业主在物业管理中表决权的行使予以限制”的规定,也值得商榷,是限制该业主的业委会成员的选举和被选举权吗?

他说,欠交物业费 and 表决小区事务的权利是两码事,欠物业费是业主和物业公司的经济纠纷,表决权是业主的人身权,不应该混为一谈。

快报记者 尹晓波

《南京首个业主自治小区发大米》追踪

业委会新主任:不能只看“收支平衡”

南京下关百合华府小区在没有了物业公司的情况下,选择业主自治(详见快报昨日报道)。昨天,记者从小区业主及新任业委会成员处了解到,对于业主自治大家既认可,同时也有忧:小区仍有现实问题未解决,业主自治在制度上还缺少保障。

业主到底如何看待小区自治?记者采访了几位业主,“还可以。”一位50多岁的女业主义说,光是在停车问题上,就有很大的改观。

“没有涨价,这点他们业委会做得很到位了,自治嘛,图的就是价廉物美!”一位老大爷说。

而业委会主任宣女士在接受记者采访时说,这份工作并不轻松。

“现在实际上是靠大家的热情在支撑!”小区业委会新任主任宣女士说,通常说开源节流,他们物业费维持不变,就靠节省开支。过去一年里,一帮人实际上是在义务工作,包括业委会成员,以及后来的爱心小组和监督小组。

据介绍,由于业委会成员很多都有本职工作。但是这种“热心”是基于现在的凝聚力,但很多实际问题仍无法解决。如小区的高层消防和电梯问题。

宣女士说,这些问题的解决,一要资金,二要有明确的负责人:“资金上目前可以收支平衡,甚至盈余,但是如果人员、设备和消防等全规范了起来,收支能否平衡就是问题。”

她表示,要从长远出发,业主们就不能满足于眼前的平衡。因为对于业主来说,并没有享受到高规格的专业服务,质量上难免打点折扣,更存在安全隐患。快报记者 孙玉春

“环卫职工家庭”首次单独列入保障范围 南京今年将建5030套经适房

本报讯(记者 郁怡文)记者昨天从江苏省建设厅获悉,2009年度住房保障实施计划日前已分解下达,江苏全年要新增廉租住房1.2万套,新开工建设经济适用房5万套,廉租住房租赁补贴发放4万户,有7类困难家庭被列入优先给予住房保障的范围。

根据《全省住房保障三年行动计划》,2008—2010年,全省计划新增廉租住房3.6万套,新开工建设经济适用房15万套以上,发放廉租住房租赁补贴4万户以上,完成重点片区危旧房改造项目684个,改造危旧房建筑面积1651万平方米。2008年,江苏建了6000多套经济适用房,1.3万套廉租房,2009年的目标是新增廉租住房1.2万套,新开工建设经济适用房5万套,廉租住房租赁补贴发放4万户。

其中,南京今年计划新增廉租住房套数3405套,新开工经济适用房套数5030套,发放廉租住房租赁补贴户数12622户。省建设厅表示,有条件的市、县(区)要争取“三年任务两年完成”,力争提前一年实现住房保障目标。

据介绍,今年将廉租住房保障对象扩大到人均建筑面积10平方米及以下的低收入住房困难家庭,让符合条件的低收入住房困难家庭尽早住得上廉租住房。同时,建设部门还划定了7类家庭给予优先保障,其中包括:劳动模范家庭、军烈属家庭、复员转业军人家庭、低保特困家庭、重度残疾家庭、环卫职工家庭、“零就业”家庭。有关人士介绍说,“环卫职工家庭”是首次被单独列入保障对象,这是因为全省很多城市都有数量众多的环卫职工,这些职工都是外来务工人员,住房条件非常简陋,优先对环卫职工家庭进行住房保障也体现了城市更多的人文关怀。

附:南京2009年住房保障目标任务

地区	新增廉租住房套数	新开工经济适用房套数	发放廉租住房租赁补贴户数
南京市	3405	5030	12622
市区	2935	3300	12000
江宁区	130	300	200
浦口区	120	800	150
六合区	100	300	142
溧水县	20	130	20
高淳县	100	200	110

南京首次公布“搬家”成本 楼层参考收费标准:10元/层

快报讯(通讯员 汪莹 记者 毛丽萍)由于搬家公司的车辆一般都是5吨以下,费改税后,这些搬家费用必将面临亏损,而涨价是唯一自救的办法。为防止这个行业进入恶性竞争,南京市运管处决定公布搬家车辆的运输成本,今后将每季度公布一次。据介绍,这在全国还是首次。

同时市道路运输协会还公布了涉及到楼层费、车辆停靠楼梯口的距离费、贵重物品单独收费等相关费用的参考标准:其中楼层费为10元/层;车辆停靠搬家楼梯口10米内不收费用,超过10米按1元/米收取距离费。贵重物品单独收费:滚筒洗衣机30元/台,保险箱30元/小、60元/中、100元/大,钢琴普通的260元/台、三角的500元/台,背投电视200元/台,红木家具按件收取50元-100元/件。有家具和空调需拆装的价格面议。

近日,在调研的基础上,南京市道路运输协会和运管处确定了南京搬家运输2009年一季度的成本构成:若市区内两地分别在5公里、20公里、30公里内,以2吨“跃进”为标准测算,平均最低成本分别为140元/车、167元/车、186元/车。以郊区两地来回40公里内,2吨跃进运输货运成本构成,以2次/天为标准测算,平均最低成本322元/车。

市运管处处长丁爱民表示,今后他们将把每个季度搬家公司的成本公布于众,以促使这个行业顺利走上良性轨道。

有患者私自购用美国“问题”牛皮癣特效药,专家提醒——

“中外”体质有别 患者忌乱用洋药

由于可能引发一种罕见的致命脑部疾病,美国遗传技术研究中心宣布,即日起自愿将其生产的牛皮癣治疗药物“瑞体肤(Raptiva)”撤出市场。记者昨天了解到,虽然目前我国尚未引进“瑞体肤”,但也不排除私人购药和网上购药的可能。

国家未引进 有患者私购

该消息称,长期使用“瑞体肤”的患者可能会患上一种名为“进行性多灶性白质脑病(PML)”的罕见且致命的脑部神经性疾病。“瑞体肤”的生产企业——美国遗传技术研究

公司日前决定自愿将药品撤出市场。美药管局说,即日起美国境内的医生不得再为牛皮癣患者开具“瑞体肤”处方。

另外,早在今年2月,欧洲药品管理局也发表声明称,德国默克集团也出售该药。欧盟委员会建议停售这款药。

记者昨天采访了南京地区多家大医院的皮肤科,均被告知医院里并没有“瑞体肤”这种药。一位皮肤科专家说,他听说过这种药,但由于这种药太贵,一支就要四百多元,很多病人用不起。但有些经济条件好的病人会自己通过某些渠道购买使用。

记者昨天在国家药监局网站上进行查询,没有发现任何有关“瑞体肤(Raptiva)”的记录。南京市药监局工作人员解释,只要在国家药监局网站上没有记录的外国药物,就证明没有经过我国相关部门的审批,也不可能通过正规渠道销售。

南京药监局相关负责人称,进口药品如果没有经过国家药监部门的注册,医药公司经营是违法的。

但是如果私人购买的药物,药监部门无法监管,而确实有通过网上购物等方式直接从国外购买药物的患者。

专家:病人盲目“试药”

军区总院皮肤科副主任医师车敦发告诉记者,目前由于国外针对牛皮癣这一顽症的新药比较多,主要以生物制剂为主,但仍然处于科研阶段,并不是特别成熟。而且价格昂贵,有很大的副作用。

车主任提醒,牛皮癣是终身带病,目前并没有根治的方法。此外,中国人和外国人在药品用量上有很大差异,所以牛皮癣病人最好还是使用经我国批准上市的药品,不要做试药的“小白鼠”。快报记者 安莹 张星

信心中国
Vatti 華帝
华帝 跟着行动

华帝厨卫全线5折起 舞动中国

诚招 南京六合、高淳、苏州太仓、张家港、昆山、扬州辖县(市)、宿迁辖县等地区县(市)级及乡镇级经销商

联系人: 张先生 电话: 13605178260