

小区矛盾太多,业委会就是成立不了咋办?维修期内渗水,找开发商维修遭遇“打太极”咋办?物业费每年都交得不少,物业还老喊亏咋办……类似的物业问题,不少市民都深有体会。而2003年制定实施的《江苏省物业管理条例》明显已经跟不上时代,业主在维护自身权益时遭遇法律滞后。昨天,江苏省政府法制办公布了《江苏省物业管理条例(修订草案)》,新规可谓“改头换面”,从原先的6章48条扩充到了7章103条。与市民切身利益相关的诸多问题也有了明确的说法。

□通讯员 衡晓春 现代快报记者 马乐乐

《江苏省物业管理条例》大修,修订草案将公开听证,即日起接受市民报名 物业费标准拟浮动制定,每年公布 开发商要交物业质量保修金

亮点

首次召开业主大会条件有“弹性”

第十一条 符合下列条件之一的,应当在物业所在地的县(市、区)物业管理行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下,召开首次业主大会:(一)房屋出售并交付使用的建筑面积达到百分之五十以上;(二)业主已入住户数的比例达到百分之五十以上;(三)首套房屋出售并交付使用已满二年的。

■解读

2003年版本的《江苏省物业管理条例》中对召开首次业主大会的前提规定为:已交付使用的物业建筑面积达到百分之五十,或者已交付使用的物业建筑面积达到百分之三十不足百分之五十,但使用已超过一年的。两相对比可以发

现,新规增加了人数过半的“弹性”。与此同时,如果面积和人数都不能过半,首套房屋出售并交付使用两年,则在一定程度上增加了成立业委会的难度。这表明,新规暗示业委会应当有更广泛的代表性。

亮点

物业费标准每年浮动制定

第五十六条 价格行政主管部门应当会同物业管理行政主管部门,综合考虑城市物业服务平均成本、最低工资标准调整幅度以及消费物价指数变动情况,及时制定和调整物业服务等级标准以及相应的基准价与浮动幅度的指导价,每年向社会公布。具体物业服务收费标准,由当事人在物业服务合同中约定执行。

■解读

多年不变的物业费标准,带来了物业企业的“叫屈喊亏”。为了挽回亏损,不少物业管理企业不得不暗中侵占业主权益。然而物业费涨价牵一发而动全身,南京物价和住建部门曾经联合调

研,欲倡导“质价相符”的浮动定价机制,但至今尚未有文件出台。此次新规明确规定,今后物业费标准将考虑三种因素,每年浮动定价。多年不变的物业费标准,将成为历史。

亮点

成立不了业委会?有物业管理委员会

第二十五条 具备成立业主大会条件但未成立的住宅小区,经物业所在地的物业管理行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导后仍不能成立的,可以由街道办事处或者乡镇人民政府、社区服务机构、建设单位、业主代表等组成所在物业管理区域内的物业管理委员会,代行业主大会和业主委员会职责。

物业管理委员会的人员组成,应当公开征求所在物业管理区域内的业主意见,公布实施。

■解读

一些小区由于种种原因无法成立业委会,或者业委会届满后无以为继,整个小区陷入“无政府”的混乱状态:公共设施坏了没法动用维修基金,物业不

作为却没辙……新规考虑到这个现实情况,用“物业管理委员会”来取代业委会的功能,堵住了过去由于无法选举产生业委会而产生种种矛盾的漏洞。

亮点

物业费收取方式将有大变化

第五十八条 物业服务费可以采取包干制或者酬金制等方式。

第五十九条 物业服务合同约定采取酬金制收取物业服务费的,免征营业税;物业服务企业代收专业经营费用所得的报酬,免征营业税;物业服务用房免征房产税和城镇土地使用税;物业服务企业受业主委托向专业经营单位缴纳的公共用水、用电等费用,按照居民生活用水、用电等方式计价。

■解读

包干制是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费用。在这种收费模式下,物业企业为了更大程度地盈利或减少亏损,往往会压缩成本、减少服务内容。

而在酬金制之下,业委会自行制定物业服务标准,并将每一项标准计算出成本,再将物业的盈利部分一起支付给物业,让物业赚取合理透明的利润。这样,物业只是业委会决定的执行者。

亮点

突发事件可由“联席会议制度”解决

第二十八条 实施物业管理的住宅区,实行联席会议制度。联席会议由街道办事处、乡镇人民政府负责召集。联席会议由业主委员会委员、业主代表、物业服务企业、专业经营单位、社区居民委员会、公安派出所、物业管理行政主管部门等参加。

■解读

为了开业主大会,没有一两个月的准备很难成功,而现实中一些小区的

突发事件却需要马上作出决定。新增的联席会议制度有望解决小区“疑难杂症”。

亮点

装修不打招呼,物业有权说不

第七十条 业主或者物业使用人在住宅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,签订住宅装饰装修服务协议。

拒不办理登记、批准手续的,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员进入物业管理区域。

■解读

为了避免野蛮装修和装修扰民,此次新规授予物业“尚方宝剑”。

亮点

物业办公、业委会开会场地有保障

第三十四条 新建住宅物业管理区域内,建设单位应当按照总建筑面积千分之三至千分之四配置物业服务用房,最少不低于一百平方米,并无偿移交。物业服务用房不计入分摊公用建筑面积,其产权属全体业主所有,不得转让和抵押。其中,用于业主委员会议事活动用房,应当按照配置物业服务用房的比例合理确定,一般按照建筑面积二十至四十平方米配置。

■解读

楼盘建设需配建一定比例的物业服务用房,但是过去并无具体规定,开发商常常“偷工减料”,要么配建的用房太少,要么配建的用房太差,以至于物

业缩在地下室里办公、业主在自己家里开业委会这类现象屡见不鲜。而按照新规定,开发商将不能再在物业服务用房上打主意。

亮点

车位应优先租给本小区业主

第七十二条 物业管理区域内规划用于停放汽车的车位、车库,应当首先满足业主的停车需要。未出售或者附赠的,建设单位应当优先出租给本区域业主、物业使用人。在满足本区域业主、物业使用人需要后,建设单位可以将车位、车库出租给本区域外的其他人,但租赁合同期限应当不超过六个月。

第七十五条 业主大会成立前,需要满足业主停放车辆需要,占用业主共有的道路或者其他场地的,应当在前期物业管理服务合同中约定。物业服务企业应当单独列账,所得收益的百分之三十可以用于补贴物业服务费,百分之七十应当纳入住宅专项维修资金。业主大会成立后,占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,以及利用业主共有部分、共用设施从事经营性活动的,物业服务企业应当提请业主大会讨论决定同意后,由业主依法办理有关手续并公示。

■解读

随着私家车保有量急剧增加,车位纠纷在小区中屡见不鲜。而2003年版的物业管理条例中鲜有针对车位的规定,

给物业管理带来了困难。此次新规中用多款条文专门针对车位的购买、承租、收费、收益等都作出了详细的规定。

亮点

开发商要交物业质量保修金

第四十六条 新建住宅物业的建设单位应当在房屋所有权初始登记前,向项目所在地的物业管理行政主管部门交存物业质量保修金,专项用于保修期内物业维修。物业质量保修金按照当地个人交存首期住宅专项维修资金的相同比例交存,可以采用现金方式,也可以采用担保方式。

第四十七条 建设单位不履行住宅物业保修义务的,业主、业主委员会或者物业服务企业可以提出申请,经物业管理行政主管部门核实时,在物业质量保修金中列支维修费用。

保修期内,物业保修金不足的,建设单位应当补足。

■解读

小区设施在保修期内坏了,按理该找开发商维修,可现实中开发商“耍赖皮”的现象并不少,有的业主将此归咎

于物业,滋生了小区新的矛盾。而新规提出的物业质量保修金,用强制手段让开发商提前预付保修金。

提示 立法听证会欢迎市民报名参与

昨天江苏省政府法制办发布公告,决定于今年6月5日上午9时在南京举行《江苏省物业管理条例(修订草案)》(听证会稿)立法听证会,欢迎社会各界人士、有关单位代表报名参加。

《江苏省物业管理条例(修订草案)》(听证会稿)全文已发到江苏省人民政府法制办公室网站(www.jsfzb.gov.cn)。据介绍,此次听证将重点围绕四方面:一是建设单位配置物业服务用房标准的规定

是否科学、可行,二是关于物业实行质量保修金制度规定是否合理、可行,三是如何合理使用和管理车位、车库,四是如何明确供水、供电、供气等设施的产权归属以及建设、维护、管理职责。

听证会将设听证陈述人11人,重点发表意见。听证旁听人不超过30人。即日起至5月25日接受报名。电话:025-83396545,83396452;电子邮箱:js-fzbxzfgc@163.com。