



苏州出台物业管理项目承接和指导意见

物业想提前退出,超半数业主同意才行



为规范物业服务项目承接和退管行为,维护业主、建设单位和物业服务企业的合法权益,苏州市住建部门于近日制定了《苏州市物业管理项目承接和退出管理指导意见》(以下简称《意见》),并于昨天正式对外公布,将于今年12月1日起正式实施。

何洁

原物业没退出,新物业不得强行进驻

《意见》规定,物业服务企业在接管物业服务项目前,必须对物业的共用部位、共用设施设备等进行查验。原有物业的承接验收,由业主委员会(或物业管理委员会)与新受聘的物业服务企业(以下简称“新受托物业服务企业”)按程序办理。双方签订合同生效后3日内,应书面通知原物业服务企业办理物业移交手续,原物业服务企业应在收到书面通知之日起7日内提供有关资料。

业主委员会(或物业管理委员会)与新受托物业服务企业会同原物业服务企业,对物业的共用部位、共用设施、共用设备和物业服务用房等进行现场查验。经查验符合规定的,应在7日内办理有关交接手续,并报所在地的区(县级市)物业行政主管部门和街道办事处(镇人民政府)备案。有关承接验收结果应在交接手续办理完成后3日内由业主委员会(或新受托的物业服务企业)在物业服务区域内向全体业主公布。

原物业服务企业应当将预收的物业服务费、停车费、水电费等相关费用结余部分退还给业主或转交给下一任物业服务企业。

《意见》特别指出,原物业服务企业尚未退出,新受托的物业服务企业不得强行进驻物业服务项目。任何单位和个人都不得要求新受托物业服务企业强行进驻。

半数以上业主同意,物业才能提前退出

《意见》规定,各方当事人不得擅自退出物业服务项目服务,物业服务企业注销、资质降级、吊销及合并、分设等情况致使物业服务企业不能正常履行合同的除外。前期物业服务合同期满不再续约的,合同当事人一方应当在合同届满90日前,向对方提出不再续约的意见。

合同当事人一方要求提前解除物业服务合同的,应于拟解除合同前90日书面告知对方,除物业服务企业注销、资质降级、吊销及合并、分设等特殊情况,需告知全体业主外,还应征得专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。物业服务期间,经业主委员会或者20%以上业主提议要求提前解除合同的,应于拟解除物业服务合同前90日组织召开业主(代表)大会,经征得专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。业主(代表)大会作出解聘物业服务企业决定的,业主委员会应当在业主(代表)大会作出决定后3日内书面通知物业服务企业。

未经业主(代表)大会依法通过,业主委员会及其成员不得擅自作出解聘物业服务企业的决定。

在退管时间上未达成一致意见前,业主委员会等其他单位和成员不得以任何形式要求或暗示业主拒交或缓交物业服务费。

拒不履行交接,物业企业及负责人将被处理

《意见》还规定,建设单位、物业服务企业拒不移交物业服务用房和相关资料、拒不配合交接查验、擅自停止物业服务、拒不撤出物业管理区域、强行接管的,由区(县级市)物业行政主管部门按照相关规定依法处罚。仍不履行的全体业主可以依法通过仲裁或诉讼途径解决。

物业服务企业不履行交接义务、不按规定交接、擅自停止物业服务、拒不撤出物业管理区域、强行接管的,由区(县级市)物业行政主管部门按照相关规定对物业服务企业及相关责任人予以处理。

物业服务企业及其保安员(秩序维护员)采用暴力或者以暴力相威胁的手段处置交接纠纷等行为,由公安机关依法处罚。

在物业服务项目承接、退管中,业主委员会超越职权作出决定,或指使、强迫物业服务企业强行进驻,致使物业服务项目无法正常承接或退管的,由签字同意该决定或指使、强迫的委员承担相应的法律责任,造成直接经济损失还应当承担相应的民事赔偿责任。

建设单位、业主委员会或物业服务企业在物业承接验收中弄虚作假的,所在地的区(县级市)物业行政主管部门会同街道办事处(镇人民政府)予以制止;造成严重后果的,应依法承担法律责任。

相关好消息还有这一条

明年新建的住宅至少要有“一星”

保障手段是外墙保温、节能门窗、外遮阳等技术



漫画 雷小露

绿色建筑是指在建筑的全寿命周期内,最大限度地节约资源(节能、节地、节水、节材)、保护环境和减少污染,为人们提供健康、适用和高效的使用空间,与自然和谐共生的建筑。通俗点讲,能让使用者减少水电费,减少经济支出,从社会效益上讲,节约了资源,减少了社会投入。

据有关负责人介绍,苏州市绿色建筑的数量居全省第一。截至2014年9月30日,苏州市累计获得绿色建筑标志181个、建筑面积1326万平方米。其中获得绿色建筑一星设计标志的45项、建筑面积376万平方米,获得绿色建筑二星

介绍,老百姓完全不用担心,在引进绿色建筑和标准时,已经充分考虑了这些问题,成本较低,对整个房地产价格影响不大。根据测算,“一星”建筑成本每平方米提高15元左右。“一星”建筑技术主要通过外墙保温、节能门窗、外遮阳等技术实现。

此外,苏州市大力推进建筑节能和绿色建筑示范区建设,绿色建筑示范区数量全省第一。目前,已经建成并通过省级验收的有中新生态科技城、花桥国际金融服务中心等2个省级绿色建筑示范区。在建的苏州太湖新城、苏州工业园区、昆山开发区、太仓市等7个省级绿色建筑示范区也按照计划进度有序推进。

民生

昆山启动城乡居民大病保险

补助最高可达10万元

日前,昆山市出台了《昆山市城乡居民大病补助暂行办法》,将于2015年1月1日起正式实施。城乡居民大病保险2015年筹资标准为每人每年40元,其中职工医保、居民医保统筹基金承担每人每年30元,市级财政承担每人每年10元,个人免缴费。

新规实施后,按照向大病、重病参保患者倾斜的原则,恶性肿瘤(含白血病)、器官抗排异治疗、重症尿毒症透析治疗等3类享受一类特殊病种待遇,年度内合规自负医疗费用达到起付线标准以上,且是昆山户籍的参保患者也将被列为保障对象。

同时,突破了医保目录、报销

范围的限制,可按个人实际支付的医疗费确定补助标准,将住院统筹自负、自理费用(报销目录范围内医疗费用的个人先付比例)、医保目录外的自费医疗费用及门诊统筹自负、自理费用等纳入报销基数。上述困难对象2015年度经基本医疗保险、社会医疗救助及住院自费救助补偿后,个人负担超过1万元以上的,住院和门诊合规自负医疗费用人,实行分段累进比例补偿,补助比例从50%递增至72.5%,封顶10万。

另外,进行心脏、肺、肝脏、肾脏移植的参保人员,根据其家庭情况,也可获8万元补助。

尹焱

天气

最低温跌破10℃ 明后两天冬味渐浓

“光棍节”以最低气温11.3℃,多云转阴的天气结束了一天,估计不少“剁手党”是在抢货的节奏中愉快地度过了。不过,不管你有多么留恋,这个秋天留给我们的日子不多了。

随着冷空气一次次南下,今天起,苏城气温还将有所下降,“冬味”日渐明显。天气转多云到晴,偏北风增大,最低气温11℃,上班、上学出门较凉,可添件风衣。最高气温将回升到17℃左右。

明天气温又要个位数了,据预测,最低温出现在周五,届时气温仅为6℃,接下来的几天仍然主打多云到晴的模式。由于持续晴好,空气湿度越来越低,污染增强,市民也须注意预防皮肤及呼吸道疾病。

今明后三日天气

今天 多云 11℃~17℃

明天 多云转晴 7℃~14℃

后天 晴转多云 6℃~16℃

出行

轨交3号线开工 周边道路临时管制

按照计划,轨道交通3号线文昌路站、新亭路站、华山路站、何山路站、狮山路站、玉山路站、竹园路站、横山路站、宝带东路站、迎春路站将首批开工建设,从11月15日起,珠江路的嵩山路至新亭路段实行封闭施工,禁止车辆、行人通行。车辆、行人可从新亭路、星丰路、长江路绕行。

华山路站位于长江路华山路口,何山路站位于长江路何山路口,玉山路站位于滨河路的玉山路以北段,横山路站位于滨河路的横山路以南段,迎春路站位于宝带东路迎春路口,上述站点采取局部围挡施工,路口或路段道路变窄,车道减少,机动车通过时应当减速行驶。

11月20日起,狮山路塔园路口禁止机动车左转弯。需左转的机动车可提前从玉山路、珠江路、长江路等道路绕行。

韩小强

健康

附二院周五上午有糖尿病义诊

11月14日是世界糖尿病日,当天上午苏州大学附属第二医院将举办义诊糖尿病活动,届时除内分泌科专家坐诊外,还将有营养学

专家接受市民咨询,现场还可进行血糖检测,欢迎市民参加。义诊时间为上午8:00~10:30;地点:苏大附二院门诊2楼示教室。

王玲玲

附一院周六下午有中老年健康讲座

因为常常令患者陷入尴尬场面,妨碍正常生活和工作,尿失禁被形容为“社交癌”,在中老年男性和部分女性中比较常见。这需要患者能够给予充分的重视和及早

的治疗。为此,苏州大学附属第一医院将于本周六下午1:30~3:30举办尿失禁健康讲座及免费咨询。活动地点:附一院21号楼(阶梯教室)1楼多媒体教室。

王玲玲