

《郑州市物业管理条例》今起实施 解决小区众多难题

按啥等级缴物业费,将由业主自己定

物业公司哪怕是一级资质的,如果业主选择的服务是三级,只按三级标准缴物业费

小区难题(1)

业主委员会成立难

事例:家住冉屯路一新建小区的祝女士告诉记者,他们小区刚刚交房,压根没有召开业主大会,更别提成立业主委员会,现在一切都是开发商请来的物业说了算。“我们邻居谁也不认识谁,没人牵头做这个事。”

市房管局副局长李全云说,这个情况在郑州挺普遍,有些小区入住三五年都没有成立起来业主委员会,而老家属院问题更是多多。

【政策解读】

政府有责任督促小区成立业主大会

符合三大条件必须成立业主大会,否则将由县区房管部门、办事处以及社区协调督促成立业主大会。

《条例》规定了这三大条件:商品房出售并交付使用建筑面积占总面积50%以上,或者交付使用30%~50%且首套房屋交付使用已满12个月的,或者交付使用不足30%但首套房屋交付已满24个月且业主总数在30人以上的,由县(市)、区房地产管理部门同街道办事处或乡(镇)人民政府协调成立首次业主大会会议筹备组。

筹备组成立以后,即可召开大会,商量业主委员会成立、确定物业等事宜,同时商定业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理和使用等问题。而筹备组工作所需经费由建设单位承担。

小区难题(2)

物业服务不到位要免难

事例:2007年7月5日,本市一小区物业公司停止清运小区垃圾,原因是七成业主拒交物业费。之后,业主将一堆垃圾堵在物业公司办公室门口。业主不交物业费的理由是,不满物业公司的服务,希望罢免物业公司,但此事一拖再拖。

闹得沸沸扬扬的“明鸿新城物业风波”也是如此,业主委员会虽然免了老“管家”,并以招标形式确定了新“管家”,但新老两家物业公司却毫不相让,共同入驻小区。

【政策解读】

业主可要求更换物业,老物业拒不退出要挨罚

在小区的物业管理中,分为建设单位选聘的前期物业管理和业主大会选聘的物业服务。

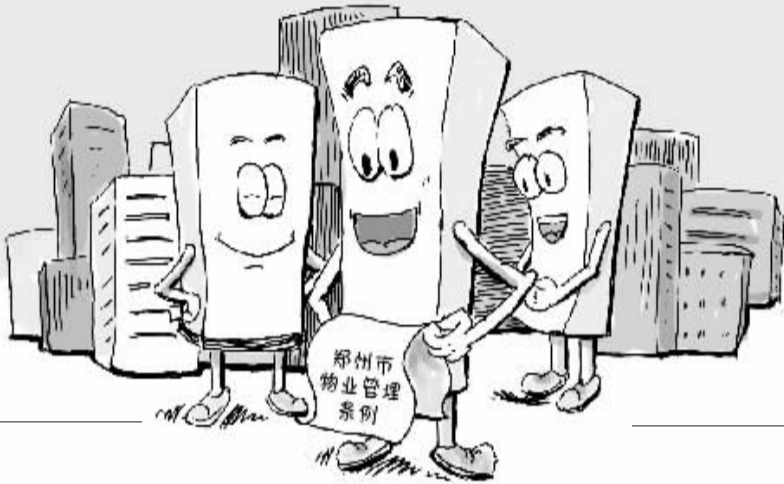
《条例》规定,建设单位招标确认前期物业公司,但业主委员会与新选聘物业公司签订合同生效之日起,前期物业服务合同终止。

而业主大会选聘的物业公司期限届满,应在合同期满3个月,召集业主大会决议是否续约,业主大会对原物业公司的服务不满意的,应将结果告知物业服务企业,然后可重新选聘物业服务企业。

原物业服务企业不得以业主欠交物业服务费或者其他相关费用,拒绝办理交接或拒不撤出。而新选聘的物业服务企业不得强行接管。否则,违规企业要面临1万元以上3万元以下罚款。

不过,物业管理企业决定提前解除物业服务合同的,应当告知业主委员会,并提前3个月在物业管理区域内公告全体业主,否则也将面临重罚。

业主被物业保安打了、小区停水停电催交物业费、小区公共绿地被侵占、居民垃圾堵门抗议物业公司、物业公司乱收费……提起小区的事,纠纷还真不少。今日起实施的《郑州市物业管理条例》(以下简称《条例》)有望将这些难题及纠纷逐步规范起来。 晚报记者 孙娟



< 新信息 > 维修基金用哪了,上网一查便知

专项维修资金一直是业主关心的地方。《条例》第五十三条规定,专项维修资金管理实行业主所有、专户存储、专款专用、政府监管的原则。不少业主投诉这笔资金不透明,根本不知道用了多少。

昨日的新闻发布会透露,目前市房管部门正在研发相关软件,今后业主只需上网点击就可以知道小区维修资金花了多少,还剩多少,具体使用在哪些地方等。

今日,市房管部门将在绿城广场、同乐广场、郑东新区如意湖文化广场、文博广场4个点开展咨询宣传活动,感兴趣的市民可到现场咨询。

小区难题(3) 三级物业服务怎能按一级收费?

事例:市民石先生说,“我们小区的环境不怎么样,可小区的物业服务却要按一级物业来收取。”

今年1月份,本市开庭审理了首例物业费官司。一物业公司就将中原区教师住宅小区的几名业主告上法庭,要求缴纳欠缴的物业费,而业主的理由是,物业公司在政府指导价的基础上,擅自提高物业费。

据了解,“同级不同费”的物业收费情况在郑州普遍存在。

【政策解读】

小区业主可自行选择所需服务

昨日记者从新闻发布会上获悉,今年本市将出台小区服务分等级办法,小区的收费将有明确标准。

小区难题(4) 物业收费名目乱

事例:前不久,市民刘女士向记者投诉,他们小区的电费是物业公司代收的,但每个月收取的费用,都要比抄表的费用多。物业公司的解释是,收取了小区的用电公摊费,每家都要公摊的。

还有的小区以要维修公共设施,收取业主维修基金。

【政策解读】

收公共分摊费违背了“一费制”

《条例》规定,物业管理区域内共有部位、共用设施设备日常运行、维护和管理发生的费用,计入物业服务成本,由物业服务企业承担。物业服务企业管理中用水、电、气、暖等有关费用,应当由物业公司自行承担。

小区难题(5)

代收电费,停电催交物业费

事例:前不久,郑州市农业路某小区3号楼整体停电。这电是小区物业公司停的,原因是3户业主没有按时缴纳物业费。这样的事情在小区屡见不鲜。

【政策解读】

公用设施单位只向终端用户收取费用

《条例》要求,业主逾期不缴纳物业费的,业主委员会应当督促其限期缴纳,并可以在本物业管理区域内公示。逾期仍不缴纳的,物业管理企业可以向人民法院提起诉讼或者根据仲裁协议申请仲裁。

物业管理区域内,水、电、气、暖、邮政、通信、有线电视等公用企事业单位应当向最终用户收取有关费用,不得强制物业服务企业代收费用。物业服务企业接受委托代收费用的,不得向业主收取手续费等额外费用。

小区难题(6)

公共绿地变住宅

事例:近几年,不少小区被业主告上公堂,原因是小区的绿地被更改。“本来宣传页上印的是绿地,入住没几年就变成了大卖场。”家住东风路的一居民说。而燕凤小区的“护绿案”就是一起典型事件。小区业主为了维护准备在上面盖楼的一片绿地,每天派人轮流看守这块绿地。去年8月21日,郑州“护绿第一案”一审宣判,业主胜诉。

【政策解读】

公共区域只登记不发证

《条例》第四十七条规定,建设单位销售物业时,应当在销售场所将物业管理用房和物业共用部位、共用设施设备、配套绿化(含绿地率和绿地面积)及商业、教育、医疗等设施的规划设计平面图予以公示。

建设单位申请物业所有权初始登记时,由房地产登记机构对共用部位予以记载,但不颁发权属证书。

《条例》特别确定了共用部位只登记不发证的原则,以防止建设单位、物业管理企业将共用部位擅自处分,保证广大业主的权益。

《条例》还指出,公共设施变用途,得经业主表决,否则,业主委员会可以向有关部门举报或投诉。

小区难题(7)

小区停车位收费难

事例:不少业主抱怨,停到自己家院里,还要缴纳停车费。物业公司也抱怨,管理成本一再增加,向业主收停车费真难,这小区真难管。

家住陇海路一小区的石先生告诉记者:“小区停车费收得太贵了,一个月五六十元。”最终,他选择将车停在小区对面的企业院内。

【政策解读】

“车位占用费,肯定是要收的”

《条例》中明确规定,在全体业主共有道路或者其他场地停放机动车辆的,是否缴纳车位占用费,由业主大会决定。车主对车辆有特殊保管要求的,由车主和物业服务企业另行签订合同。

收取的车位占用费扣除经营管理成本后,为业主所得收益,应当主要用于补充专项维修资金,也可以按业主大会的决定使用。

“车位占用费,肯定是要收的。”李全云在昨日的发布会上说。地下停车库的车位,业主可以选择买也可以租,但小区路面上的停车位,属于全体业主所有,有车族占用了车位就侵占了没车业主的权益,因此车位占用费肯定要收。

“至于收多少,要看双方合同约定。”李全云说。据悉,市物价部门也将调研出台一个小区停车费用的指导价格。

你家马桶换“芯”了吗

国家专利 液配水配 适合各种马桶节水及故障改造
通配性强 节水耐用 不换马桶只换“芯” 统一售价148元
免费上门 两年保修 服务热线:61619797 63985162
服务地址:郑汴路凤凰名优建材城

约会征集

想不想在元宵节有个浪漫约会?快来浪漫情人节吧!喜欢不到的方式,让你约会进行到底!快快拨打热线电话吧!

9600111