

规范住宅物业管理 营造良好居住环境

《南通市住宅物业管理条例》解读

2020年3月20日,南通市第十五届人大常委会第二十九次会议审议通过了《南通市住宅物业管理条例》(以下简称《条例》)。5月15日,江苏省第十三届人大常委会第十六次会议批准了《条例》。《条例》将于2020年10月1日起施行。《条例》的制定,对于规范我市住宅物业管理活动,维护物业管理各方的合法权益,营造良好的居住环境,促进社区治理的法治化、科学化、精细化,提升南通城市品位具有较强的现实意义。

一、制定《条例》的必要性和依据

住宅物业管理直接关系到物业管理各方的合法权益,与群众的生活息息相关。为了加强对物业服务活动的管理,2008年,我市出台了《关于进一步加强市区物业管理工作的意见》,取得了较好的管理成效。但是,随着经济社会的发展,群众对于物业服务的要求不断提高,住宅物业管理工作出现了一些新情况、新问题。主要体现在:业主大会、业主委员会职责履行不到位,业主难以实现自我管理;部分业主委员会委员在履职中存在违法、违规行为,缺乏有效监督;前期物业管理中,承接查验等活动不规范,遗留问题较多;物业保修金与住宅专项维修资金的交纳、使用、管理存在漏洞;物业服务企业侵害业主合法权益的现象时有发生;部分业主的物业管理违法行较多,但少数部门存在不作为的情况;老旧小区需要加强管理,等等。同时,上位法的相关内容有的不够明确具体,需要进一步细化。我市相关部门在物业管理工作中也积累了一些行之有效的新经验和新做法,需要加以规范化和法制化。2017年6月12日,《中共中央、国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》明确提出:“改进社区物业服务管理”。近年来,我市广大市民也希望能够进一步规范住宅物业服务管理,部分市人大代表多次提出了制定《条例》的议案和建议。因此,我市迫切需要制定一部适合我市实际的法规,来有效规范住宅物业管理活动。

《条例》制定的依据主要为:《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》等法律、行政法规,《江苏省物业管理条例》等本省的地方性法规,参考了建设部《业主大会和业主委员会指导规则》《物业服务承接查验办法》等部门规章。借鉴了《南京市住宅物业管理条例》《常州市住宅物业管理条例》《淮安市住宅物业管理条例》等兄弟城市的法规。

二、《条例》的制定过程

根据中共南通市委批准的立法计划,《条例》作为我市2019年正式立法项目。2018年4月,市人大常委会组织成立了立法领导小组和起草班子。《条例》草案由市住建局负责起草,市人大常委会环资委、法工委、市司法局共同参与起草、修改和完善。市人大常委会环资委、法工委始终坚持立法主导、全程参与,对《条例》草案在谋篇布局、框架结构、制度设计等方面多次提出指导性意见,组织相关人赴成都、西安等地考察学习。2019年10月12日,市政府第四十四次常务会议通过了《条例》草案。10月18日,市政府向市人大常委会提出了审议《条例》草案的议案。市人大常委会依法将科学立法、民主立法贯穿立法全过程。在南通人大网刊载《条例》草案全文,广泛征集意见。多次召开相关部门、街道、社区、物业管理协会,以及部分人大代表、物业服务企业负责人、业主委员会委员、业主代表等参加的座谈会。11月28日,市人大常委会第二十七次会议进行了初次审议。法工委根据各方面的意见,对《条例》草案进行了多次修改完善。向市委、市政府、市政协、市中级法院、市检察院、市相关行政管理部门、市法学会等单位以及全市500多名市人大代表发送条例草案修改文稿。向县(市、区)人大常委会以及部分街道办事处(镇政府)、社区居(村)民委员会和立法联系点等广泛征求意见。市政协专门征求各界别委员的意见,充分发挥政协立法协商的作用。市法学会广泛征求会员意见,为科学立法、民主立法作出了积极贡献。邀请立法咨询专家专题研究论证。2020年3月6日,市人大法制委员会召开了全体会议,环资委、法工委、市住建局、市司法局、市物业管理协会有关同志列席会议,对条例草案进行了统一审议,形成了条例草案修改稿。经主任会议研究后,提请市人大常委会第二十九次会议进行二次审议。

留着一头干练的短发,走起路来风风火火,做起事来雷厉风行,她就是南通市人大代表,海安市总工会党组书记、副主席柴宝清。为了当好人民群众代言人,她积极认真履行人大代表职责,密切与选民的联系,把“人民选我当代表,我当代表为人民”的誓言,转化为真诚为民的审议声,体现在呕心沥血提交的议案中、见诸于认真表决的行动上,努力服务好、实现好、维护好、发展好最广大人民的根本利益。2017年,她被表彰为“南通市人大代表履职先进个人”。

做勤于学习的代言人

“人大代表是一份责任,一份担当,要始终把学习贯彻履行人大代表职责的全过程,坚持理论与实际相结合,做到学用结合、学用相长。”她这么说也这么做了。为切实履行好人大代表职责,她不断强化政治思想学习,自觉投身“两学一做”“不忘初心、牢记使命”主题教育活动,增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”,提高政治敏锐性和坚定性,增强看问题、想问题和分析问题的能力;她积极参加市人大组织的各项培训、学习活动,全面系统地学习习近平总书记关于坚持和完善人民代表大会制度的重要思想,以及与人大工作有关的《宪法》《代表法》《选举法》《地方组织法》等法律法规,注重运用法治思维和法治方式,提高依法履职水平;深刻领悟人大会议

三、《条例》的主要内容

《条例》分为7章,包括总则、业主和业主组织、前期物业管理、物业保修金与住宅专项维修资金、物业服务与监督、法律责任和附则,共63条。主要内容是:

(一)突出党建引领,明确政府及部门等职责。

一是充分发挥党建引领作用。为了加强社区基层党组织对物业管理工作的领导,支持和保证业主大会、业主委员会和物业服务企业依法依规开展物业管理活动,根据《党章》第33条和《中共中央、国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》的精神,《条例》规定,建立健全社区党组织、社区居民委员会、业主委员会和物业服务企业议事协调机制,发挥社区党组织在基层社会治理中的领导作用(第三条)。鼓励和支持业主中的中共党员、人大代表、政协委员和其他社会知名人士参加业主委员会选举(第十四条)。

二是加强市、县级政府的组织领导。《条例》规定,市、县级政府应当加强对物业管理工作的组织领导,将物业服务纳入现代服务业发展规划、社区建设和社会治理体系;制定扶持政策,引导老旧小区、保障性住房的业主选聘物业服务企业开展物业管理活动,建立完善部门联动管理体制(第四条)。

三是明确有关部门和单位的工作职责。《条例》规定,物业管理主管部门负责物业管理活动的统一监督管理,建立物业服务第三方评估制度,会同相关部门建立物业管理公共服务平台。公安、价格、规划、环保、城管、卫生、应急、市场监管、人防、燃气、供水管理等有关部门按照各自职责,依法做好物业管理的相关工作。街道办事处(镇政府)具体负责指导、协调和监督。居(村)民委员会协助做好相关工作。物业管理协会协助做好信用信息管理。为了强化依法履职,《条例》要求相关部门建立物业投诉处理等制度,在物业管理区域内公示相关职责事项和联系方式,方便群众投诉、监督(第五条至第八条)。

(二)加强了对业主委员会的规范和监督。

一是明确了业主委员会委员的任职资格。《条例》规定,业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有较强公信力和组织能力、模范履行业主义务的业主担任(第十四条)。业主有下列情形之一的,不得作为委员候选人:1、正在被执行刑事处罚;2、损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、违法出租房屋、侵占公共场所以等物业管理相关违法行为且未改正;3、无故欠交物业服务费用或者住宅专项维修资金且未改正;4、有较为严重的个人不良信用记录或者严重违反社会公德造成不良影响;5、本人、配偶及其直系亲属与物业服务企业有利害关系;6、索取、收受建设单位、物业服务企业的财物或者其他利益;7、法律、法规以及业主大会议事规则、管理规约规定的其他情形(第十五条)。

二是规定了业主委员会及其委员的禁止行为。业主委员会及其委员不得有下列行为:1、阻挠业主大会行使职权、拒绝执行其决定;2、违规使用印章;3、转移、隐匿、篡改、毁弃有关文件、资料,或者拒绝、拖延提供业主有权查询的文件、资料;4、擅自签订、解除物业服务合同;5、挪用、侵占业主共有财产;6、索取、收受有关单位或业主的财物或其他利益;7、为自己或他人在物业收费、停车等方面谋取不当利益;8、挪用住宅专项维修资金;9、打击报复、诽谤、陷害有关投诉人、举报人;10、其他侵害业主合法权益的行为。委员有前款规定行为之一的,按照规则予以罢免。责令改正,并在物业管理区域内通告(第十六条、第五十八条)。

三是加强了对业主委员会的监督。业主委员会应当在物业管理区域内显著位置公示以下信息:1、委员名单、职责分工和联系方式;2、业主大会、业委会的决定;3、每半年的工作经费收支、委员工作补贴等费用;4、委员、候补委员交纳专项维修资金、每年交纳物业服务费用、停车费以及车位使用情况;5、其他应当公示的信息。未按照要求公示的,责令限期改正,拒不改正的,在物业管理区域内予以通告(第十七条、第五十九条)。规范了业主委员会换届和移交工作(第十九条、第二十条)。

(三)未能成立业主大会或业主委员会长期不能开展工作的,可以成立物业管理委员会。

针对部分住宅小区未能成立业主大会、业主委员

会长期不能开展工作的情形,《条例》规定,不具备成立业主大会条件,或者具备成立条件但未成立,经指导后仍不能成立的,可以成立物业管理委员会代行职责;业主委员会长期不能正常开展工作,经多次指导重新选举,不能产生新的业主委员会的,可以成立物业管理委员会代行其职责(第二十一条)。物业管理委员会由街道办事处(镇政府)组织成立,成员由业主以及街道办事处(镇政府)、居(村)民委员会、社区服务机构、建设单位、公安派出所等派员组成。人数为九至十三人的单数,其中业主成员不少于百分之六十(第二十二条)。

(四)规范了前期物业管理中物业服务企业的选聘、物业承接查验和物业服务用房配置。

一是规范物业服务企业的选聘。《条例》规定,建设单位应当通过招投标方式选聘物业服务企业。投标人少于三个或者住宅规模建筑总面积小于三万平方米的,经县级物业管理主管部门批准,可以采取协议方式选聘(第二十六条)。

二是规范物业承接查验。建设单位应当在物业交付使用十五日前,与选聘的物业服务企业完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验。签订承接查验协议,作为前期物业服务合同的补充协议。协议签订后十日内办理物业交接手续。物业服务企业自交接后三十日内办理备案手续。交接后,发现存在隐蔽工程质量问题,影响房屋结构安全和正常使用的,建设单位应当负责修复;给业主造成损失的,依法承担赔偿责任。物业服务企业擅自承接未经查验的物业,给业主造成损害的,依法承担相应的责任(第二十八条)。物业服务企业承接物业未进行查验的,责令限期改正,并记入信用档案(第六十条)。

三是规范物业服务用房的配置。新建住宅项目,建设单位应当按照不低于总建筑面积千分之四比例配置,低于一百平方米的按照一百平方米配置,并无偿移交。其中,用于业主委员会议事活动用房的,一般按照建筑面积二十至四十平方米配置。住宅小区分期建设的,应当根据分期建设的面积和进度按比例配建或提供满足物业服务活动的临时用房。物业服务用房所有权属于全体业主(第二十九条)。建设单位未按照规定配置的,责令限期改正,给予警告,没收违法所得,并处十万元以上五十万元以下罚款(第六十一条)。

(五)规范了物业保修金和住宅专项维修资金的交存和使用。

一是规范了物业保修金的交纳。建设单位应当按照保修期限和范围,承担物业保修责任。在办理房屋所有权首次登记前,按照物业建筑安装总造价百分之二的比例交存物业保修金,交存期限为五年。保修期内出现的物业质量问题,保修金交存期满仍未修复的,交存期延长至修复完成。保修期内,保修金不足以支付物业维修费用的,应当补足(第三十一条至第三十三条)。建设单位未按照要求交存或者补足物业保修金的,责令限期改正,逾期未改正的,处二十万元以上三十万元以下罚款(第六十一条)。

二是明确了住宅专项维修资金的交存和使用规则。业主应当在办理房屋入住手续或者房屋所有权登记时,将首期住宅专项维修资金存入资金专户。新建商品住宅物业配置电梯的,建设单位应当按照建筑安装总费用百分之一的比例交存资金,专项用于电梯、消防等设施设备的更新和改造(第三十五条)。

三是明确了统筹维修资金的筹集渠道。统筹维修资金主要用于房屋共用部位、设施设备无法正常使用以及受益人为全体业主或者无法界定受益人的项目维修、更新和改造。利用物业服务用房、业主共有的道路或者其他场地上停车位、物业共用部位、共用设施设备经营所得收益的百分之七十应当作为统筹维修资金,业主大会另有约定的,从其约定;人民防空工程年度平战结合收入中依照有关规定提取的资金,等等(第四十一条)。

(六)加强了对物业服务企业的监督。

一是物业服务企业应当公示有关信息。1、营业执照、项目负责人、联系方式、投诉电话;2、约定的服务内容、标准以及收费项目、标准等有关情况;3、电梯、消防、监控等专项设施设备日常维修保养单位的

名称、资质、联系方式和应急处置方案等;4、物业服务费用、公共水电费分摊以及共用部位、共用设施设备的收益收支情况;5、占用业主共有的道路或者其他场地停放汽车车位的收益收支情况;6、专项维修资金使用及业主分摊情况;7、物业承接查验情况。

二是物业企业退出物业管理的,应当依法办理移交手续。物业企业应当按照《江苏省物业管理条例》第五十六条等规定,向业主委员会移交占用的物业共用部分、由前期物业管理开办费购买的物业办公设备等固定资产,同时移交承接查验、业主信息、专项设施设备的技术手册、维护保养记录及联系方式等相关资料(第四十七条)。未按照规定办理移交手续的,责令限期改正,逾期不改正的,处五万元以上二十万元以下罚款(第六十条)。

三是进一步规范了物业服务企业的行为。鼓励、引导业主大会通过公共服务平台,采用招投标方式选聘物业服务企业。物业管理主管部门应当会同市场监督管理部门制定前期物业服务合同和物业服务合同示范文本。物业服务企业应当自合同签订之日起三十日内向有关部门等备案。业主大会可以委托第三方评估机构对物业服务企业履约情况进行评估(第四十五条至第四十五条)。物业服务企业应当依法履行安全职责,发生安全事故、自然灾害、公共卫生等突发事件时,应当依法采取应急措施并向有关部门报告,执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施,积极配合做好应急救援和处置等相关工作(第五十二条)。市物业管理部门建立物业管理信用信息系统(第五十三条)。

(七)规定了物业服务收费标准及业主交费义务。

物业服务收费包括物业公共服务费、汽车停放费和其他服务费。普通住宅的前期物业服务费、汽车停放费实行政府指导价,业主大会成立后,是否实行政府指导价由业主大会决定。价格主管部门应当会同物业管理主管部门每三年内对物业服务等级标准以及相应的基准价与浮动幅度进行评估,并适时动态调整(第四十八条)。业主应按时交纳物业公共服务费、公共能耗费等相关费用,物业所有权转移时应结清物业费用(第四十九条、第五十条)。

(八)加强了老旧小区的物业管理。

市、县级人民政府应当制定扶持政策,引导老旧小区、保障性住房的业主选聘物业服务企业开展物业管理活动。制定老旧小区改造提升计划,老旧小区内道路、雨污水管道、照明、绿地及文化体育、安全防范、物业服务用房等配套设施建设及设施设备改造建设资金由政府负责。支持老旧小区加装电梯。无物业管理的老旧小区,可以依托居委会实行自治管理(第四条、第五十四条至第五十七条)。

四、《条例》实施前需要重点做好的工作

《条例》自2020年10月1日起施行。实施前有关方面需要重点做好以下工作:

一是全方位宣传《条例》精神。市、县(市、区)政府、物业管理主管部门、相关行政管理等部门、街道办事处(镇政府)、居(村)民委员会等应当加强工作联动,积极利用报刊、电视、网络、小区公告栏等各种宣传平台,全方位地深入宣传《条例》的精神,让广大业主和社会各界充分了解《条例》的内容,自觉遵守《条例》。

二是认真组织专题培训。物业管理主管部门、相关行政管理等部门、街道办事处(镇政府)等要认真组织《条例》的学习和培训,让相关执法人员、社区工作人员、物业服务企业人员、业主委员会委员等尽快熟悉《条例》的内容,依法做好物业管理的各项工作。

三是细化举措,确保《条例》落到实处。市、县级政府要将物业服务纳入现代服务业发展规划,加强老旧小区的物业管理,强化部门联动,完善物业纠纷解决机制。市政府要制定物业保修金管理办法。物业管理主管部门要建立物业管理公共服务平台和信用信息系统,制定第三方评估、招投标等办法,制作业主大会议事规则等示范文本。公安等有关部门要在物业管理区域内公示有关事项,共同依法做好相关工作。价格主管部门要会同物业管理主管部门做好物业服务等级标准以及相应基准价与浮动幅度的评估、调整工作。街道办事处(镇政府)要做好物业管理指导、协调和监督的具体工作。社区居(村)民委员会应当协助做好相关工作。

用行动践行诺言

——记南通市人大代表,海安市总工会党组书记、副主席柴宝清

做好审议和建言打下基础。三年来,先后组织本组代表围绕“现代农业试点镇村建设”“加强环境保护,推动绿色发展”“助推民营经济高质量发展”等9大主题,开展视察调研活动,每次活动都能深入基层,深入群众,广泛倾听民声,了解民意,先后向市人大提出了5份议案和建议,《关于加强撤并乡镇原驻地建设管理的建议》《关于加强职业教育的建议》《关于连申线运河海安船闸和焦港船闸实行24小时通航的相关建议》等,得到相关部门的重视、采纳和办理。

办务实创新的本职事

除了认真履行代表职责之外,她在工作中积极践行自己的承诺,发挥好“人大代表”和“工会干部”的“双重桥梁纽带”作用,结合实际,开拓创新,极力把工会工作当做一项事业办好,让人民群众真实地看到党的政策方针所带来的无限利益。

她注重职工思想教育,在职工中广泛宣传党的

路线方针政策,掀起大学习、大培训、大宣讲、大落实热潮,推动习近平新时代中国特色社会主义思想入脑入心,推动党的新理念、新思想、新战略在职工群众中落地生根。引导职工“顾大局、爱企业、立本职、讲奉献”,激励全市广大职工群众投身推动海安高质量发展,最广泛地团结动员广大职工在改革发展稳定一线建功立业。

她将强化职工素质建设作为第一要务,不断加大“职工书屋”建设力度,推进书香企业建设,引导职工“爱读书、读好书、勤思考”,不断提升自身文化素养。实施“圆梦行动”,为优秀的一线职工、劳模、工会干部提供学历提升机会,2019年已有第一批58名职工获得了更高一级文凭。充分发挥工会大学校作用,扎实开展班前班后一小时、职工技能大练兵等活动,引领广大一线职工提升技能、一专多能。建立劳模创新工作室,实施“薪火零距离”行动被省总工会推广。

·周时兰·