业主大会如何成立 业委会谁来当 物业经费怎么管

十问十答 带你走进丽水市物业管理条例

阅读提示

为能更好指导丽水物业行业发展，规范物业管理内容，解决好业主生活中的矛盾，7月1日起《丽水市物业管理条例》(以下简称《条例》)开始实施。

晚报记者带着市民对《条例》关注的问题邀请市建设部门进行解读。

Q1

记者：本次《条例》的制定管理范畴是哪些？

建设部门：物业管理与市民生活息息相关，是基层社会治理的重要部分，是重大的民生问题，本次《条例》的适用范围包括本市行政区域内住宅物业管理及其监督管理活动。

Q2

记者：对于业主大会难召开的情况，《条例》有何解决办法？

建设部门：业主大会作为一个服务组织，对推动社区健康良性发展有着至关重要的作用，但过去往往存在成立难、召开难的问题，为了克服这些问题，《条例》规定街道办事处、乡镇人民政府应在当中发挥组织指导和监督职责，居民委员会应当协助其进行管理。

由业主和建设单位、街道办事处(乡镇人民政府)、居民委员会的人员组成的业主大会筹备组，应在业主认可的情况下进行业主大会筹备，且应向全体业主公示筹备经费的使用情况。

业主代表大会的代表由业主以幢、单元、楼层为单位按照比例推选产生。业主代表一般不少于三十人，每个推选单位至少有一名业主代表。业主代表的投票权数按其所代表的投票权数计算。

《条例》创新鼓励业主大会投票时采用信息化技术投票表决，鼓励有条件的物业管理区域可以建立业主决策电子投票系统，降低组织召开业主大会的难度。

Q3

记者：作为业主和物业之间的桥梁，业委会的成立有何规定吗？

建设部门：业委会作为业主大会的核心部分，当中成员一定是要品行好，信誉度高的业主，由业主大会选举产生，业主委员会委员出缺时，由候补委员按照得票多少依次递补并予以公示。

担任业委会的成员，要履行相关职责，接受业主大会监管，出现严重失信等行为、拒付物业服务费的、违法建设等行为的人《条例》明确规定不允许担任业委会成员。

Q4

记者：业主如何对业委会进行监督呢？

建设部门：业主大会可以设立业主监督委员会，对业主委员会履职情况、共有物业经营收益收支情况进行监督。在业委会今后的工作开展中，需要建立规范的财务管理制度，首次业主大会筹备经费、业委会工作经费、业委会会议情况和决议等工作需要公示。

Q5

记者：《条例》是否对小区物业公司的管理有着详细的规范呢？

建设部门：物业公司作为小区的服务企业，其服务质量关系着小区的和谐，《条例》进一步理顺建设单位、前期物业服务企业以及业主之间的法律关系，对前期物业服务企业选聘、物业项目承接查验等事项进行规定；明确物业服务企业提供服务的基本要求、物业服务企业退出物业管理区域时移交义务以及物业服务企业工作人员的禁止行为；规定了物业服务企业的信息公示义务和具体的范围，确保业主的知情权和监督权的行使。

Q6

记者：相对于新小区，老旧小区的物业更是难以发挥作用，《条例》有什么好的解决办法？

建设部门：老旧住宅区物业管理是社区治理的薄弱环节，《条例》要求市、县(市、区)人民政府确定应主动担当，明确老旧住宅区的范围，制定物业整治改造计划，由街道办事处(乡镇人民政府)指导成立业主组织，并选聘物业服务企业或者开展自行管理。

无法选聘物业服务企业或者开展自行管理的，街道办事处(乡镇人民政府)或者受其委托的居民委员会组织实施环境卫生、秩序维护等基本物业服务，所需费用由业主承担。

Q7

记者：伴随着业主的车辆保有率提高，停车难题越显突出，《条例》有何解决方法？

建设部门：停车难、停车乱是群众反映强烈的问题，作为小区的一份子，每位业主都应当自觉按照标示有序将车子停放在物业管理区域内、依法设置或者划定的车位内。

业主共有的道路或者其他共有场地设置的停车位，属于全体业主共同所有，物业服务企业可以根据业主大会或者业主大会授权的业主委员会的决定收取停车费，并提取相应的管理服务费用。

公安、消防、抢险、救护、环卫等车辆执行公务、实施作业时在物业管理区域内临时停放的，物业服务企业应当提供便利，不得收取费用。

Q8

记者：物业收费标准是否有详细规定？

建设部门：《条例》规定了物业服务收费的原则、物业服务收费参考有关物业服务等级标准、技术规范等因素确定，物业服务费包括电梯维修维护、消防设施维修维护、公共水电等费用以及在不同阶段的物业费的缴纳主体。

Q9

记者：物业管理用房和其他共有物业所得经营收益如何归属？

建设部门：业主大会成立前，物业服务企业利用物业管理用房和物业管理区域内其他共有物业进行租赁等经营的，收益归全体业主所有，其租赁等经营期限不得超过前期物业服务期限，租金不得明显低于周边同类物业市场租赁价格。所得收益的百分之七十应当用于补充物业专项维修资金，剩余部分可以用于共有物业的维修、更新和改造。

业主大会成立后，利用物业管理用房和物业管理区域内其他共有物业从事经营性活动的，应当经业主大会同意。所得收益归全体业主共有，主要用于补充物业专项维修资金，也可以按照业主大会的决定用于物业管理方面的其他需要。

Q10

记者：每一笔费用都需要开会讨论的话，在具体工作中是不是有些繁琐？

建设部门：针对调研中普遍反映的专项维修资金使用难问题，《条例》规定了紧急情况下的物业专项维修资金的使用制度，当发生电梯故障的、消防设施故障或者消防器材缺失且消防机构出具整改通知书的、排水设施因坍塌等造成功能障碍或者建筑立面瓷砖等外墙装饰层和公共构件发生脱落或者存在脱落危险等危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况时，物业服务企业或者业主委员会应当立即采取应急防范措施，并及时修缮。

文/庄啸 麻安翊

社会主义核心价值观

富强 民主 文明 和谐 自由 平等 公正 法治 爱国 敬业 诚信 友善

值班编委
总编辑
吴祥柱
副总编辑
邓其锋
崔 璀
编委委员
范宁华
蓝 燕
一版编辑
孙 蕾