



扫一扫

更多精彩活动和免费礼品等你来

首次双月协商座谈会上,政协委员们建言小区物业管理—— 引入竞争机制 多方参与管理

■记者 黄兰芬



上月底,市政协组织召开了首次双月协商座谈会,关注住宅小区物业管理工作。在会上,针对物业管理市场化程度低、业主委员会成立难、老旧小区难管理等亟待解决的问题,委员们纷纷建言献策。

“招投标”推动物业管理市场化

物业管理在我市推行仅十余年时间。目前,我市绝大部分小区处在前期物业管理状态。现在我市有物管的小区有数百家,而重新选聘物业企业的小区只占物管小区的12%。

由于前期物业未引入竞争机制,大多数企业缺乏竞争意识、市场意识,提高服务水平和能力的自觉性还不足,导致物业服务不规范、不到位。

我市不少小区的物业公司是开发商指定的。由于开发商和物业公司利益相连,当业主碰到房屋漏水、配套的幼儿园迟迟未建成等问题时,希望通过物业公司找开发商来解决,这个时候物业公司很难站到开发商的对立面为业主争取利益。

建议:房产部门严格把关,重视前期物业小区的交接工作,认真完成物业公司的资质审核工作;做好住宅小区前期物业招投标的监管工作;对各小区进行严格检查并实施奖惩措施。

在小区设立投诉举报电话、举报信箱,方便业主投诉,用于监督物业公司的服务行为,督促物业公司按照合同约定的服务标准进行服务。

同时,在我市广泛开展物业管理等级创建工作,加快推进住宅小区物业规范化管理,促进物业维护、社区秩序、环境卫生、绿化等社区物业管理服务走向市场化、专业化、规范化,有效提升居民的生活质量和城市品位。

“四方联动”破业委会成立难题

据统计,我市现已推行物业管理的341个项目中(住宅小区322个),仅40个小区成立了业主委员会。有的即使成立了业主委员会,但运行不规范。

由于业主委员会缺乏物业管理专业知识,不能有效保护全体业主的利益。

在我市一些小区,在重大事项的决定上,有的业主委员会不经过合法表决自行作出决定,有的业主委员会不能代表大多数业主的利益,个别成员甚至把个人利益置于业主利益之上,任意决定业主事务,损害其他业主利益或业主的共同利益。

建议:针对业主委员会组建难的现状,街道办事处、社区党组织、居委会要根据省委、市委组织部的

要求,认真抓好业主委员会的组织、筹备、组建工作。

借鉴外地经验,在小区建立街道办事处、社区居委会、业主委员会、物业企业“四方联动”服务机制,充分发挥党组织在业主委员会成立工作中的积极作用,形成上下整体联动、齐抓共管的工作机制。

建立业主委员会考核奖惩制度,定期对业主委员会量化考核,考核结果公开,对不合格的业主委员会业主大会重新选举,对优秀业主委员会给予奖励。

“齐抓共管”整治老旧小区

我市绝大部分老旧小区建设标准低、规模小、基础设施不配套,无物业管理办公用房,住宅维修资金未收缴等情况普遍存在,致使物业管理“先天不足”。

这些小区缺少资金投入和相关政策的支持,物业企业不愿进驻,小区自治管理也有难度。

我市媒体也做过数次调查,老旧小区乱象丛生。许多老旧小区的消防设施缺乏管理和维护、消防通道被占用,存在很大的消防安全隐患;一些老旧小区没有物业公司管理,常会发生垃圾堆积如山、业主家中被盗的事情;一些老旧小区房屋漏水严重,由于前期没有交住宅维修资金,后期缺乏维修费用。

建议:各部门进一步强化责任意识,把老旧小区物业管理工作作为社会综合治理工作的重要组成部分,提上部门的议事日程,纳入目标考核。

充分发挥街道办事处(乡镇人民政府)的综合管理职能,将物业管理与社区管理有效结合,形成政府主导、部门监管、属地管理、行业自律、条块结合、社会参与的新格局。

以10月1日即将实施的《湖北省物业服务和管理条例》为契机,尽快出台符合咸宁实际的实施细则,开展一次全市小区物业管理工作综合整治行动,净化市场,规范管理,提升老旧小区的物业管理水平。

购房答疑

家中被盗如何维权?

胡女士问:我家里被小偷光顾,掉了首饰和部分现金,共计有2万多元。我想问下,这能找物业公司赔偿吗?

答:如果物业公司未尽合同约定提供物业服务导致业主家中被盗,要承担一定的责任。因为自身的过失,导致业主家中财物丢失的,物业公司通常也不可能全额赔偿,往往是赔偿一部分。

家中财物被盗后,建议业主及时报案。业主认为物业公司失职的,可向该物业公司提出索赔要求。双方如存在较大争议,业主可依法向人民法院提起诉讼。

物业费何时起算?

吴先生问:我又没拿钥匙,没住进去,物业公司却向我收物业费。请问物业费从何时起算?是合同约定收房日期还是实际收房日期呢?

答:物业费的起算时间,一般从开发商通知的交房之日起。通常购房合同中都约定有交房时间。不管业主何时入住,应该从交房日期开始交物业费。

如果业主收房时发现房屋存在漏水、裂缝等严重的质量问题,可以拒绝交房,交付物业费的起算时间也应顺延到房屋具备交付条件的日子。

楼顶维修费用谁出?

陈女士:我家几年前买的二手房,是顶楼。小区没有物业管理,业主委员会也没有成立。现在楼顶漏水需要做防水,这部分费用由谁来出?

答:按照规定,楼顶是全体业主共有的,楼顶发生漏水的修缮费用应由全体业主共同承担,但是因为陈女士所在小区没有物业管理,只能先自己出资修缮,再凭借相关修缮的合同与正式发票,要求全体业主承担该费用。
(黄兰芬/整理)



关注咸宁新闻网微信
xnnews



更多精彩活动和免费礼品等你来