

我省就加强和改进住宅小区物业管理 工作征求意见

恶意拖欠物业费或纳入个人征信

近日,湖北省住建厅发布了《关于进一步加强和改进住宅小区物业管理工作的通知(征求意见稿)》(以下简称《通知》)。据了解,该《通知》共6个部分21条。其中不乏“探索将恶意拖欠物业费、维修资金行为纳入征信”“优先将改造意愿强烈、居民承诺出资、后续管理方案优的小区纳入改造”等与市民息息相关的内容,本报记者选取了部分关注度较高的内容,并结合我市实际情况进行了了解。

■记者 徐国文

恶意拖欠物业费或纳入信用记录

《通知》第二部分第五条提出,业主委员会应当引导业主按时缴纳物业服务费,对多次催交仍拖欠物业费、维修资金的业主,可根据管理规约进行催交。探索将恶意拖欠物业费、维修资金的行为依照相关规定纳入个人信用记录。

据我市业内人士介绍,现阶段,业主拖欠物业费一事在全国各个小区普遍存在,拖欠原因五花八门,但索要物业费的手段较为单一。物业公司针对恶意拖欠物业费的业主,一般采取诉讼的形式,也就是通常说的打官司。

针对物业公司诉讼讨要物业费一事,记者采访了城区多家小区物业公司负责人,这些物业公司负责人均表示,诉讼是最后的办法。

“物业公司和业主生活在同一个小区,物业公司为业主提供服务,相当于一家人,平时低头不见抬头见,如果不是实在没有办法,不会走上诉讼这条路。”一小区物业公司负责人说。还有小区物业公司负责人表示,通过诉讼讨要物业费,不仅会导致物业公司和业主之间的关系彻底对立,同时也费时费力,遇到拖欠物业费的情况后,一般都是以沟通为主,沟通无果后才会选择打官司。

市住建局物业科科长黄云飞认为:“恶意拖欠物业费指的是无正当理由拒不缴纳物业费,如果该政策落地的话,这对业主也是一种约束,相信这种情况将极大减少,物业公司日常运转能够得到保障,也能更好地为广大业主服务,提升业主的幸福。”

优先将意愿强烈的老旧小区纳入改造

《通知》还提出,推动老旧小区改、管一体化实施,按照“改前定管、依管定建”的原则征求业主意愿、制定小区管理规约,优先将改造意愿强烈、居民承诺出资和后续管理方案优的小区纳入改造,引导居民共建共治共享,推动建立物业管理长效机制。

据了解,我市自2019年开始启动老旧小区改造工作,经过持续推进,一大批老旧小区“脱胎换骨”,实现了从“老破小”到“美好家园”的华丽转变。

记者从市住建局获悉,目前,我市2023年老旧小区改造正在有序推进中,2024年老旧小区改造申报工作也已经开始。现阶段,我市老旧小区改造范围为各县(市、区)城区内,建成年代较早、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区(含单栋住宅楼)。坚持“自下而上、自愿申报,量力而行、尽力而为”的原则,结合当地财政收入水平及居民改造意愿,由各县(市、区)组织申报。

“从我市老旧小区改造申报情况来看,与《通知》的相关精神基本一致。”市住建局城建科科长吴迪介绍,老旧小区改造的目的就是为了完善城市功能,改善人居环境,因此在老旧小区改造申报之初,就一直把“居民改造意愿强烈”作为首要的申报标准,切实提升居民群众的幸福感、获得感。

物业不得收取公示 收费项目以外的费用

《通知》第十二条、第十五条提出,物业服务企业应当落实信息公开公示要求,在小区显著位置公开物业服务人员、服务内容及标准、服务收费价格、报修方式等信息,通过网络等方式告知业主公示内容。物业服务企业不得收取公示收费项目以外的费用,相关价格违法行为由市场监管部门依法严厉查处。

住宅前期物业服务收费实行政府指导价,收费标准由价格主管部门会同同级住建主管部门制定并公布基准价及浮动幅度,建立动态调整机制。住宅前期物业服务以外的价格由市场竞争产生,实行市场调节。实行市场调节的物业服务收费应当遵循合理、公开及费用与服务质量相适应的原则,由业主与物业服务企业在物业服务合同中约定。物业服务企业不得擅自提高约定的收费标准。

去年6月至12月底,我市住建、发改、公安、民政、市场监管、自然资源和规划部门,在全市范围内开展专业化物业服务收费信息不透明问题专项整治工作,并公布投诉举报电话。专项整治内容分别为:未在物业区域内显著位置公示物业服务合同约定的服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等信息的问题;擅自提高物业服务收费标准,违规收取不合理费用等问题。

记者从市住建局物业科获悉,此次专项整治累计出动检查和执法人员1267人次,开展检查457次,下达整改通知书139份,发现问题228个,已全部整改;查处违法违规物业服务企业3家,已全部予以行政处罚立案查处,其中对2家企业违法违规行为给予行政处罚3.36万元,清退违规收费23万元。719个专业化物业管理小区按照模板公示了相关信息,505个委托物业管理公共收益的小区公示了公共收益情况。

据介绍,此次整治行动的开展,促进了全市物业行业管理规范化,居民幸福感和获得感明显提高,专项整治工作取得阶段性成效。今年我市还将继续开展类似整治活动。

业委会应定期公布 维修资金使用等信息

《通知》还提出,探索建立业主共同表决电子投票平台,畅通投票渠道,提高业主决策效率。业主委员会应当定期召开会议,在决定物业管理有关事项前,公开征求业主意见,报告社区党组织和居民委员会并听取其建议。

街道、社区应督促业主委员会定期向业主公布共有部分经营与收益、维修资金使用、经费开支等信息,保障业主的知情权和监督权。社区(小区)党组织要发挥群众优势,指导业主委员会建立业主接待日、业主议事会等制度,引导业主有序参与小区治理,完善业主评议机制,定期组织业主代表评议业主委员会履职情况,结果作为业主委员会改选调整的重要依据。

