

“双过半”业主同意可用维修资金、原物业不得阻挠新物业进场…… 南京新版物业条例来了,有52处变化

长江策
CHANGJIANG



扫码关注
微信公众号

收费高、不作为、管理不到位……你对小区的物业满意吗?“小物业 大民生”,随着生活水平的不断提高,人们对居住质量的要求越来越高,对物业的要求自然水涨船高。为解决管理中的实际困难,提升住宅物业服务水平,日前《南京市住宅物业管理条例》已经通过并对外公布,将于2024年10月1日起施行。

现行的《南京市住宅物业管理条例》(以下简称《条例》)由市第十五届人民代表大会第四次会议制定,自2016年7月1日起施行。《条例》实施8年来,对规范物业管理,维护业主和物业企业的合法权益,推动物业管理工作发挥了重要作用。

现代快报记者了解到,新公布的《条例》在原《条例》的基础上做了52处修改,涉及物业管理矛盾纠纷多元化解机制、业主自治、住宅专项维修资金等,事关全体小区和业主。

现代快报/现代+记者 卢河燕 龙秋利 综合

(一)违反第六项规定,携带电动自行车或者其蓄电池进入住宅电梯的,处二百元以上一千元以下罚款;

(二)违反第七项规定,未按照用电安全要求私拉电线和插座为电动自行车充电的,责令改正,处警告或者五百元以下罚款;

(三)违反第八项规定,在禁止区域停放电动自行车或者为电动自行车充电的,责令改正,对单位处五千元以上五万元以下罚款,对个人处警告或者五百元以下罚款。

(七)其他应当移交的资料。

原物业服务企业不得以业主欠物业费为由拒绝办理交接,不得以任何理由阻挠新物业服务企业进场服务。原物业服务企业应当在办理交接至退出物业管理区域期间,维持正常的物业管理秩序。

新物业服务企业不得强行接管物业,按照约定承接物业时,应当对共用部位、共用设施设备进行查验。

发生矛盾纠纷不能顺利交接的,经相关主体请求,辖区内公安机关应当给予协助并依法处理。

第六十三条 住宅专项维修资金的使用,应当遵循安全可靠、方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

需要动用住宅专项维修资金的,业主委员会、物业管理委员会、业主、物业服务企业、居(村)民委员会应当提出维修实施方案,组织征询业主意见,由专有部分面积占三分之二以上的业主且人数占三分之二以上的业主参与表决,经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意后,由物业管理行政主管部门划转核准的资金。仅涉及部分共用部位的,可提交涉及共用部位的业主依法共同决定使用。

超过一定额度的维修资金使用项目,应当采取招标投标、审价、监理等方式,保障资金安全。

第五十二条 业主应当遵守临时管理规约、管理规约,按照物业服务合同约定履行义务。

业主欠物业费、公共水电分摊费的,业主委员会、物业服务企业可以通过上门催交、在物业管理区域内显著位置公示等形式,督促其限期交纳;逾期不交纳的,物业服务企业可以依法申请仲裁或者提起诉讼。经仲裁裁决或者司法判决确认后仍不履行的,按照个人信用信息管理有关规定录入个人信用档案。

物业服务企业不得采取停止或者限制供水、供电、供气、供热、通讯以及利用电梯、门禁控制系统限制车辆、人员出入等方式催交物业费。

新《条例》中相关规定



南京这个小区广场变公园 现代快报/现代+记者 马壮壮 摄



怡景园小区电动自行车充电车棚 现代快报/现代+记者 王瑞 摄

推动源头预防、前端化解

《条例》共九章八十九条,分为总则、业主自治、前期物业管理、物业管理服务、物业的使用与维护、公共收益与维修资金、监督检查与矛盾化解、法律责任和附则。

《条例》增加了不少新规定,比如新增的第八条:“建立健全物业管理矛盾纠纷多元化解机制,综合运用调解、和解、仲裁、公证等非诉讼方式化解物业管理矛盾纠纷,发挥人民调解、行业专业性调解、行政调解、司法调解的作用,推动源头预防、前端化解、实质解纷,提高基层治理能力。”

《条例》第七章名为“监督检查与矛盾化解”。该章细化了各级政府及相关部门、法院等单位的职能分工,对南京在人民调解、行业专业性调解等非诉讼方式化解矛盾纠纷中的成熟经验提炼固化。

比如明确,司法行政主管部门依法负责或者指导物业管理矛盾纠纷人民调解、行业专业性调解和行政调解工作,会同有关行政主管部门开展业务培训。物业管理行政主管部门应当开展物业管理矛盾纠纷的行政调解,可以委托人民调解组织、社会组织、专门第三方机构等参与调解。“街道办事处(镇人民政府)应当指导协助相关调解组织开展调解工作。”

电动自行车违规充电最高罚5万

电动自行车为人们的生活提供了方便,但近年来,电动自行车进楼入户、违规充电引发的火灾事故频发,规范小区电动自行车使用意义重大。

《条例》明确了禁止影响物业管理区域

公共安全的行为。如,“携带电动自行车或者其蓄电池进入住宅电梯的,处二百元以上一千元以下罚款”“未按照用电安全要求私拉电线和插座为电动自行车充电的,责令改正,处警告或者五百元以下罚款”“在禁止区域停放电动自行车或者为电动自行车充电的,责令改正,对单位处五千元以上五万元以下罚款,对个人处警告或者五百元以下罚款”。

《条例》还列举了禁止影响物业管理秩序的行为。如禁止违法建设建筑物、构筑物,或者破坏、擅自改变房屋外貌、车位用途;禁止损毁树木、绿地;禁止未按规定分类投放垃圾,或者随意排放污水、弃置杂物、露天焚烧杂物;禁止违反规定饲养动物等。

原物业不得阻挠新物业进场

业主委员会决议更换物业公司,原物业拒绝配合新物业交接怎么办?这种新老物业交接难的现象,几乎每隔一段时间就会出现。

针对业主自治、前期物业管理、物业管理服务等方面,《条例》新增具体条款,明确指出“原物业服务企业不得以业主欠物业费为由拒绝办理交接,不得以任何理由阻挠新物业服务企业进场服务。原物业服务企业应当在办理交接至退出物业管理区域期间,维持正常的物业管理秩序”。

此外,针对不少业主反映的个人信息被物业泄露的问题,《条例》也进行重新修订,规定物业公司不得有的行为包括:泄露业主信息或者将业主信息用于与物业管理无关的活动;非法采集、使用、出售、泄露业主和物业使用人个人信息。

若出现“出售、泄露或者非法提供、使用业主信息的”严重失信行为,物业服务企业两年内不得在本市申报各类物业服务示范项目;失信行为改正前,物业管理行政主管部门不予开具诚信证明。

维修资金应急使用可委托第三方机构评估

随着部分住宅楼逐渐老化,维修成了居民关心的大问题。非机动车充电棚、垃圾分类集中点、干净整洁的路面、规划有序的停车位……南京不少老旧小区换新颜,这背后离不开住宅专项维修资金的使用。

《条例》中明确,物业共用部位和共用设施设备经营所得收益应当主要用于补充住宅专项维修资金,也可以按照业主大会的决定使用。

“维修资金的应急使用”制度的设计是南京在2016年细化省条例时的重要举措,初衷是便利快捷,但由于取消了业主表决环节等机制,给资金使用安全带来不确定因素。

为保障资金使用安全,《条例》也专门作了相关规定。比如,需动用资金时,应当提出维修实施方案,组织征询业主意见,由专有部分面积占三分之二以上的业主且人数占三分之二以上的业主参与表决,经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意后,由物业管理行政主管部门划转核准的资金。

同时,超过一定额度的维修资金使用项目,应当采取招标投标、审价、监理等方式,保障资金安全。

若是遇到电梯故障、外墙渗漏、楼体外立面存在脱落危险等需要立即进行维修的情况,《条例》明确,“区、江北新区物业管理行政主管部门应当方便快捷地处理应急维修事项,并加强监督管理,保障资金安全,对维修项目的方案制定、预算编制、工程实施、竣工验收、决算造价审核等环节实施全过程监管。前述事项可以委托第三方评估机构开展评估”。

这意味着给维修资金的应急使用“绿色通道”加了一把安全锁,设了一道卡。

物业不得通过停水电催交物业费

小区因未交物业费而被停水停电的案例屡见不鲜。有业主因对物业不满而停交物业费,但物业却以断水断电的手段来催交,继而引发系列纠纷。

《条例》建议,业主欠物业费、公共水电分摊费的,业主委员会、物业服务企业可以通过上门催交、在物业管理区域内显著位置公示等形式,督促其限期交纳;逾期不交纳的,物业服务企业可以依法申请仲裁或者提起诉讼。经仲裁裁决或者司法判决确认后仍不履行的,按照个人信用信息管理有关规定录入个人信用档案。

《条例》同样明确,“物业服务企业不得采取停止或者限制供水、供电、供气、供热、通讯以及利用电梯、门禁控制系统限制车辆、人员出入等方式催交物业费。”

不过,小区的物业服务费主要是公共性服务收费,包括公共设备、设施的日常运行、维修和保养,绿化管理、保安、保洁等,无论业主是否入住,即使房屋空置,也应当缴纳相应的物业费。