

小区的这些事儿 您知多少?

达州市房管局疾呼:业主要懂得自我保护

一直以来,当市民遇到居住小区公共区域的垃圾无人及时清扫、电梯损坏数天没人维修、窃贼潜入小区作案等事件后,首先想到的是物管没把小区管理好,并把责任全部归结给物管,以此拒绝向物管交物业管理费,甚至发生打架斗殴事件。那么,是不是有了物业管理公司参与小区管理,业主遇上任何麻烦都是物业管理公司的事?业主又有哪些权益和义务?如何化解业主、物业管理公司之间的矛盾,共同建设好美好的和谐小区。在“3·15”即将到来之际,本报记者就上述问题采访了达州市房管局。



1 业主应享有的权益

据了解,根据相关法律规定中所指的业主是,依法登记取得房屋所有权的人;因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书取得房屋所有权的人;因继承或者受遗赠取得房屋所有权的人;因合法建造等事实行为取得房屋所有权的人;基于房屋买卖等民事法律行为,已经合法占有建筑物专有部分,但尚未依法办理所有权登记的人,在物业管理活动中享有业主权利、承担业主义务。

业主在物业管理活动中应履行的义务是,遵守法律、法规、规章及相关规定;

遵守管理规约、业主大会议事规则;执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定,并承担相应的义务;履行物业服务合同约定的义务;按照规定和约定交纳专项维修资金、物业服务费用和其他应当由业主共同分摊的费用。业主与物业服务人约定由物业服务人交纳物业服务费用的,从其约定,业主负连带交纳责任。法律、法规、规章以及管理规约、业主大会议事规则规定或者约定的其他义务。

2 业主委员会的构成

业主委员会委员应当是本物业管理区域内的业主,并应当符合下列资格条件:具有完全民事行为能力,无不良信用记录;遵守管理规约、业主大会议事规则,模范遵守履行业主义务;未处于法定限制被选举权情形或未被业主大会依约限制被选举权;热心公益事业,责任心强,公正廉洁;具有一定组织能力;具备必要的工作时间;管理规约、业主大会议事规则规定的其他资格条件;按规定和约定按时交纳物业服务费用及其他应交共同分摊费用。

而业主委员会主任除符合上述条件以外,还应当具备丰富的工作经验和良

好的群众基础;有良好的职业道德,遵纪守法;熟悉物业管理相关法律、法规、规章、政策和标准。业主是法人或其他组织的,可以授权其代表参加业主委员会委员的选举。一个物业管理区域内,一名自然人只能代表一个法人或其他组织。

街道办事处(乡、镇人民政府)组织、指导、协调本辖区内业主大会的成立和业主委员会的工作,督促业主大会和业主委员会依法履行职责;协调社区建设与物业管理的关系,调解处理物业管理纠纷。居民(村民)委员会协助街道办事处(乡、镇人民政府)开展物业管理有关的工作。

3 维修资金的使用规定

据了解,物业服务企业、业主委员会、相关业主根据住宅共用部位、共用设施设备现状及业主的意见,自行或者委托相关单位制定维修资金使用方案。维修资金使用方案的内容应包括:维修工程造价的预算情况、施工方案及实施时间、工程预算书及工程合同、维修施工单位的比选方式、工程验收及决算方式、维修资金的列支范围和分摊方式等。

工程造价预算编制完成后,业主委员会、相关业主可自行或其委托的物业服务企业通过公开、公平、公正的竞选方式选定维修施工单位;维修工程项目较小的,为节约费用,业主委员会或相关业主可采取简易方式,选定维修施工单位。维修施工单位应当具备独立法人资格并具有与建筑区划内共用部位、共用设施设备维修施工内容相符的相关资质。

维修资金使用方案应当经资金列支范围内专有部分占相关建筑物面积三分之二以上且占相关人数三分之二的业主书面同意,并在小区明显位置进行公示。维修资金使用方案可由工程造价咨询机构进行评估。业主委员会、相关业主或其委托的物业服务企业、维修施工单位,持维修资金使用方案、业主大会决议或业主书面同意等必要材料到建筑区划所在地的管理机构办理维修资金使用备案。管理机构根据审核通过的工程承包合同约定,书面通知专户管理银行划拨预付资金。预拨付金额原则上不超过预算金额的50%。

4 业主有权现场签证

建筑区划内的共用部位、共用设施设备维修工程实行现场签证制度。相关业主代表或其委托的物业服务企业应当参与维修工程施工现场管理,对工程范围、工程数量、所需材料、采用工艺与技术等进行现场签证并提出书面意见。维修资金使用金额较大的维修工程,可由业主大会决定聘请工程造价咨询机构代为现场签证。

工程竣工后,申请人凭工程决算单、费用结算票据、由业主委员会或者维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意签署的验收审核意见等资料向管理机构备案。备案后,由管理机构书面通知专户管理银行拨付扣除质量保证金的剩余决算资金。维修工程合同应当约定工程质量保证金条款。工程质量保证金期满后,由维修施工单位凭据业主审核意见等相关资料,向管理机构提出申请并备案,管理机构方可书面通知专户管理银行拨付工程质量保证金。

(本报记者 杜晓辉)

