不得以出售为由拒绝出租空置车位
被解聘的物业不得拒绝退出

《宁波市住宅小区物业管理条例(修订草案)》一审

小区物业管理既是关系到群众切身利益的“关键小事”,也充分体现了市域治理能力现代化建设。为了加强物业管理工作,规范物业管理活动,10月26日上午举行的市十五届人大常委会第三十三次会议第一次全体会议上,《宁波市住宅小区物业管理条例(修订草案)》(以下简称《条例(修订草案)》首次提请审议。

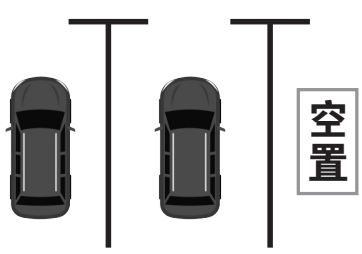
市住建局局长陈寿旦到会作说明,《条例(修订草案)》共十章一百三十条,分别对管理原则和职责分工、物业管理区域、业主和业主大会、前期物业管理、专项维修资金等内容作了详细规定。

A 对现行《条例》进行全面修订很有必要

住宅小区是城市治理的最基本单元,也是当前城市基层治理的焦点、痛点和难点所在。

现行《宁波市住宅小区物业管理条例》自2010年施行以来已近11年,随着物业管理需求日益增大,物业管理活动中产生了不少新情况、新问题,如物业管理区域共有部分的权益纠纷多、业主自治能力不够强、《条例》相关规定不够具体、操作性不够强等方面,对现行《条例》进行全面修订很有必要。

此外,今年《民法典》颁布奠定了物业管理的民事法律基础,也为以《民法典》为标尺改进物业管理法律制度体系提供了重要契机。



B 鼓励党员干部参选业委会委员

根据《民法典》确立的业主自治基本定位,结合近年来我市和其他城市物业管理实践,《条例(修订草案)》在总则中明确了“党建引领、政府监督、业主自治、权责一致、专业服务、质价相符、公平公开”等物业管理原则,并规定各级政府要把物业管理纳入本级行政区域基层社会治理工作体系。

《条例(修订草案)》第三十九条至第五十三条主要明确了业委会组织及其行为。

如明确业主委员会可以经业主大会授权,按照国家有关规定开设基本账户,健全财务管理制度,明确了业委会的职责、组成、任期和任职资格,并鼓励国家机关、企业事业单位的党员干部参选业委会委员。

《条例(修订草案)》还明确了必须召开业委会会议的情形、方式、决定内容的公开,以及社区党组织代表列席会议等,明确由乡镇、街道按规定时限督促、指导业委会换届改选、新老业委会的交接工作等。

C 空置车位不得以出售为由拒绝出租

针对业主共有部分、共有设施设备相关纠纷多发的问题,《条例(修订草案)》第九条至第十九条明确了物业管理区域相关内容。

《条例(修订草案)》明确物业管理区域内各类社区和物业管理服务配套用房及其权属关系,明确全体业主、整栋建筑、单元业主所共有的场地、设施设备等,如绿地、文化体育设施、人文景观设施、区域围护或者围墙等均属全体业主共有。

此外,《条例(修订草案)》明确业主购买、租赁规划车位、车库和使用道路停车泊位、人防工程车位的权利和建设单位的义务。对于车位,建设单位应当首先满足业主的需要,并向全体业主公布车库、车位处置结果,用于出售、出租的,应当优先提供给本物业管理区域的业主,尚未出售空置的,不得以出售为由拒绝出租。

《条例(修订草案)》还明确规划用于停放机动车的车库、车位不能满足业主、物业使用人需要的,经业主大会决定,可以占用业主共有的道路或者其他场地设置停车泊位。

D 被解聘的物业不得拒绝退出

为了规范物业服务企业的管理、服务行为,《条例(修订草案)》第六十六条至第八十条也对物业管理服务作了相应规定。

物业服务企业必须具有独立的法人资格,拥有相应的专业技术人员,必须建立物业服务合同报乡镇、街道备案制度,规定合同期限不得超过五年。

《条例(修订草案)》还明确物业服务企业必须履行的十方面的义务,禁止其擅自利用共有物业经营,必须建立、保管、移交档案资料,不得隐瞒、损毁。

此外,《条例(修订草案)》规定物业服务合同到期前,必须在规定时限内重新选聘物业服务企业,被解聘物业服务企业必须按规定时限退出,并与业委会办理移交手续,不得以各种理由拒绝退出。

E 明确专项维修资金有两种管理方式

为规范专项维修资金筹集、使用和管理工作,《条例(修订草案)》第九十一条至第九十九条明确了关于专项维修资金管理的内容。

物业管理区域必须按照国家和省、市规定设立专项维修资金,资金实行区县(市)物业主管部门代管或业委会管理两种方式并有相关的管理要求。新交付小区、既有小区专项维修资金明确交纳方式,授权由市物业主管部门定期公布专项维修资金交纳标准。

《条例(修订草案)》还明确了物业应急维修、日常维修项目使用专项维修资金的范围、管理规定,明确了专项维修资金后续筹集、资金使用情况及余额查询的规定。

此外,根据我市保险改革试点成果,《条例(修订草案)》鼓励和支持利用专项维修资金购买业主共用部分质量安全商业保险,提高保修期后物业维修维护水平。

记者 房伟

关于鄞州中心城区3座桥梁荷载检验期间交通管制的公告

(2020年第110号)

为保障桑南立交桥、潘火高架桥和新林桥桥梁荷载检测试验项目的顺利实施,根据《中华人民共和国道路交通安全法》第三十九条的有关规定,决定对桑南立交桥、潘火高架桥和新林桥实施如下交通管制:

一、2020年11月2日23:00至2020年11月3日5:00,禁止一切车辆和行人在桑南立交桥上通行;

二、2020年11月4日23:00至2020年11月5日5:00,禁止一切车辆和行人在潘火高架桥上通行;

三、2020年11月6日23:00至2020年11月7日5:00,禁止一切车辆和行人在新林桥上通行。

受交通管制影响的单位和市民请提前选择好出行线路,配合现场交通管理人员指挥,遵照现场交通标识指示通行,请社会各界和广大群众给予理解和支持。

特此公告。

宁波市公安局交通警察局
2020年10月27日