

# 业主大会难以召开，怎么办？

## 历经三审修订后的《宁波市住宅小区物业管理条例》表决通过 就业主自治、共有资金的监管、专项维修资金使用等作出明确规定

本报讯(记者 房伟) 有邻居把电动车骑回家充电;有邻居占用公共通道;小区设备坏了急需维修,但专项维修资金一时半会取不出……这些关系到群众切身利益的“关键小事”,是住宅小区物业管理中屡屡碰到的难题,能否解决好,既关系到群众的幸福感与获得感,也体现着市域治理现代化水平。8月30日至31日,受到社会高度关注的《宁波市住宅小区物业管理条例(修订草案)》第三次提交市人大常委会审议,并获表决通过,将报请省人大常委会批准后施行。

修订后的条例有哪些亮点?记者就此采访了市人大常委会委员、法工委副主任肖子策,一起来听听他的解读。

肖子策告诉记者,早在1997年,市人大常委会就制定了《宁波市住宅小区物业管理条例》,条例实施以来,我市住宅小区物业管理服务工作稳步开展、扎实推进,但与社会发展要求、人民群众愿望相比,还存在不少差距,因此有必要对条例作全面修订。

“从物业管理矛盾纠纷发生的情况来看,当前住宅小区物业管理中存在的问题,主要表现在业主大会难以召开,业主自治能力比较弱,一些小区业主委员会不履行职责和违法履行职责的现象比较突出,以及物业服务收费、物业各项共有资金的使用管理不够透明、规范等。”肖子策说。

修订后的条例进一步厘清了物业管理各类法律关系,明确各方主体权利义务和责任,为解决现实问题提供有效法治保障,有不少亮点。

为了促进业主自治,条例对业主共同决定的事项、业主大会的筹备和召开的方式、业主委员会的产生及其职责的履行、业主委员会委员职务的终止、业主委员会换届选举等,均作了具体明确的规定。比如,为了方便业主大会召开,条例规定“市物业管理综合信息平台应当免费提供业主大会会议系统供业主使用”,有很强的针对性和解决现实问题的导向。

为推进执法进小区,条例规定,市政府应当建立住建、自然资源规划、公安、消防、综合执法、人防、市场监管、生态环境等部门执法责任清单制度,保证执法部门进小区执法责任的落实,及时依法处置住宅小区内各类违法行为。

条例还对完善物业管理矛盾纠纷化解机制、物业管理区域的确定、业主共有资金使用的监管、专项维修资金设立和使用管理等作了明确规定。业主大会可以决定专项维修资金由区县(市)设立的专项维修资金管理机构统一管理,也可以自主管理。

### 以案说法

## 遇到物业问题怎么办?新修订的条例说得很明确

业主最关心哪些物业问题?遇到这些问题后又该如何解决?刚表决通过的《宁波市住宅小区物业管理条例》中又是如何规定的?记者从本报新闻热线、民生e点通等渠道收集了部分市民反映且已被核实的问题,我们一起来看看!

### 1.住宅分隔出租,群租房苗头再现

**案例** 网友“碧湖国际业主”(江北区碧湖花园):碧湖花园小区由长城物业管理,共有400多户住户,小区内存在群租问题时间已久,近日更是出现了部分装修队在小区招租叠拼、联排白坯房,分割成群租房后出租的苗头。

#### 条例相关条款

第六十一条 物业管理区域内禁止下列行为:

(一)违反法律、法规和设计的要求,破坏房屋结构、危害房屋使用安全;

(二)违法改变物业的规划用途,违法搭建建筑物、构筑物、超标雨棚,违法改变房屋外立面、在外墙上开门窗、改变排水排烟管道等,不使用规划设计的空调外机平台而在外墙面上悬挂空调室外机;

(八)违反规定出租房屋、车棚车库以及进行其他违法经营活动。

### 2.老物业退出管理时“蓄意破坏”

**案例** 市民王先生(鄞州区BOBO城):小区业主对老物业管理不满,选择新物业管理社区,但老物业不肯离开,产生蓄意破坏行为,比如砸坏电梯厅、在停车库积水等。

#### 条例相关条款

第五十九条 物业服务合同终止的,原物业服务企业不得实施下列行为:

(三)故意损坏或者妨碍新选聘的物业服务企业使用物业共用部位、共用设施设备。

第九十四条 违反本条例第五十八条第一项至第四项、第五十九条规定的,由区县(市)物业主管部门责令物业服务企业限期改正;违反规定收取物业服务费等相关资金的,责令退还;逾期未改正的,处五万元以上十万元以下罚款;构成违反治安管理行为的,由公安机关依法给予处罚;造成损害的,依法予以赔偿。

### 3.专项维修基金启用难

**案例** 网友“随遇而不安”(北仑区黄山路东海明园小区):我家小区外墙平台渗水,墙皮脱落,导致室内飘窗墙顶上已有发霉和墙皮脱落迹象。

#### 条例相关条款

第七十一条 物业管理区域应当按照国家、省规定的首期专项维修资金交存总额的比例设立应急备用金。物业共用部位、共用设施设备有下列情形之一,需要立即维修的,由物业服务企业或者相关业主提出建议,经业主委员会或者居(村)民委员会证明核实,可以从应急备用金中直接拨付:

(一)消防、排水管道及其相关设施设备严重故障的;

(四)屋顶、露台、外墙严重漏水,影响正常使用的。

### 4.老旧物业交接,垃圾无人管

**案例** 网友“天上刃间”(海曙区海光新都小区):小区刚刚换了新的物业公司,但老物业美屋物业公司留下大量垃圾未处理干净,绿化带、大件物品堆积场更是堆了大量垃圾,曾长达几个月未清理。

#### 条例相关条款

第五十九条 物业服务合同终止的,原物业服务企业不得实施下列行为:

(四)在办理物业服务交接手续期间或者物业服务合同终止前,停止提供物业服务。

### 5.占用业主公摊面积、人防车位等

**案例** 网友“编号124611”(鄞州区上湖城一期):旭辉永升物业为了节省人工成本,将架空层打造成房间给员工居住,还在里面引发了火灾。这个架空层属于业主的公摊面积,物业在未告知业主的情况下让员工居住。

网友“豆子2020”(东部新城汇悦湾花苑一期):小区物业在人防车位搭建临时垃圾房近3年,没有通风,没有排污设施,满地垃圾,油腻脏脏。

#### 条例相关条款

第六十一条 物业管理区域内禁止下列行为:

(三)擅自占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道,长期占用物业共用部位堆放物品、停放车辆;

(四)擅自占用物业共用部位、共用设施设备进行经营。

见习记者 林微微 记者 房伟

## 工行宁波市分行启动

## “828工银财富季”活动

8月28日,工行宁波市分行正式开启为期三个月的“828工银财富季”活动。本次活动设置了丰富的趣味互动,让市民在游戏体验中积累理财知识,树立科学投资理念,还提供专业的资产配置和财富管理建议,帮助客户管理投资风险,通过深化金融综合服务不断满足人民群众对优质金融服务的需求。

据了解,本次工银财富季引入大咖秀“财富解码”,通过多渠道发布有奖调查问卷,结合当前资本市场行情、家庭财富管理、子女成长教育、热点事件或课题,邀请知名经济学家、明星基金经理、保险专家等行业大咖进行在线交流、主题沙龙,解答“您最关心的财富问题”。

除了公募基金申购手续费率折扣、“积存黄金周”免手续费、探星寻宝积分回馈等限时优惠活动回馈客户,工行还联合基金公司、保险公司、工银理财精选各类基金、保险和理财等产品满足市民不同配置需求。

此外,工行宁波市分行辖内168家网点还将举办各类财富管理微课堂、网点微沙龙等活动,邀请专业讲师和理财经理为广大客户介绍理财知识,诊断资产配置情况,提供资产配置和财富管理建议。

“今年是我们连续第四年开展大型理财系列活动,在前几年工银理财节中通过丰富的金融产品和服务供给,举办各类网点沙龙超过2000场,服务客户百万余人,客户反响良好。今年我们延长了活动时间,希望能有更多的客户从中受益。”工行宁波市分行个人金融业务部相关负责人介绍。

本次工银财富季活动从产品、权益、服务、运营等方面进一步深化升级综合金融服务能力,将全方位展示工行“贴心工行、极智工行、无界工行、放心工行”的“第一个人金融银行战略”品牌形象。

通讯员 张甜 文/摄

