

最新物业管理办法下月实施

物业不能“任性”改价

本报记者 满广宇

近日,山东省政府公布《山东省物业服务收费管理办法》(以下简称《办法》),对物业服务收费标准进行了规范。《办法》规定,利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的收入以及车位场地使用费等收益资金归全体业主共有,由业主大会决定其使用方式和用途,每次调整物业费需“双过半”业主同意才可以实施。对于违反该《办法》的物业公司,处五千元以上十万元以下罚款,构成犯罪的追究刑事责任。该《办法》将于7月1日起全省实施。



关键词:停车位收费

机动车占共有区域需支付停车服务费

针对机动车停放费问题,《办法》规定,普通住宅车位租赁费和普通住宅前期物业服务费、车位场地使用费实行政府指导价。业主、物业服务人以及其他承租人租赁建设单位的车位,应当交纳车位租赁费。“使用物业管理区域内规划用于停放机动车的车库(场)内的车位,物业服务企业提供相应服务的,车位使用人应当交纳停车服务费。车位未停放机动车的,免收停车服务费。”业内人士告诉记者,与现在相比,这一条收费标准可以说是维护了业主的权益,在当下部分小区的停车服务费是与物业费的收费标准一样,即使不使用车位也会收取70%的服务费。

此外,对占用物业管理区域内业主共有道路或者其他公共区域停放机动车的,可以收取车位场地使用费。但对进入物业管理区域内进行应急处置、实施救助救护、市政工程抢修等执行公务期间的机动车,以及为业主、物业服务人提供维修、安装和物品配送等服务临时停放的机动车,不得收取机动车停放费。

关键词:涨价

每次调整需“双过半”业主同意

因服务成本变化需要调整普通住宅前期物业服务费标准的,物业服务企业应当将真实、完整的物业服务成本向业主公开,并经专有部分面积占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主书面同意(双过半)。物业服务企业应当在调整物业服务费标准之日起十日内向所在地价格主管部门备案。

“根据《办法》规定,普通住宅物业服务费按房屋

产权建筑面积计收。已办理房屋权属证书的,以房屋权属证书载明的房屋建筑面积计收;未办理房屋权属证书的,按房屋买卖合同载明的房屋建筑面积计收。”市住建局物业管理办公室工作人员说,普通住宅的储藏室、车库不得计入物业服务费的计费面积之内,但改变设计用途用于居住的除外。

对于房屋以及车库、储藏室依法改变设计用途用于餐

饮、培训等经营的,应当经有利害关系的业主书面同意并办理相关手续,其物业服务费参照经营性用房标准由物业服务企业与业主或者物业服务人另行约定。此外,因建设单位分期开发、分批交付使用等原因,造成配套设施设备、道路通行、绿化环境等未能达到房屋买卖合同约定标准的,物业服务费应当予以减免,差额部分由建设单位补偿给物业服务企业。

关键词:公共区域收益

利用物业共用部位经营收益归全体业主

“对于小区居民最为关心的共用区域、共用设施设备进行经营的问题,《办法》中也有明确的解释。例如,利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的收入以及车位场地使用费等收益资金归全体业主共有,由业主大会决定其使用方式和用途;未作决定的,主要用于补充专项维修资金,如电梯的维修等,也可以作为业主委员会、业主大会的活动经费或者抵顶物业服务费。”业内人士告诉记者,属于普

通住宅前期物业的,其收益资金可以优先用于抵顶物业服务费。物业服务企业代收取、保管前款规定的收益资金的,除扣除相应的管理费和税费外,不得挪作他用。

管理费的扣除比例由设区的市、县(市、区)人民政府价格主管部门确定。同时,这部分费用还要进行公示。物业服务企业代收取的物业共用部位、共用设施设备经营收入和车位场地使用费等收益资金,

应当单独列账,独立核算,按季度将收支明细在物业管理区域的显著位置予以公示。公示时间不得少于一个月。

对于违反本《办法》规定,物业服务企业未按规定程序调整普通住宅前期物业服务收费标准,或者未按规定使用、管理物业共用部位、共用设施设备收益资金和车位场地使用费的,处五万元以上十万元以下罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

关键词:违规违法

业主不交钱将与个人诚信记录挂钩

物业服务企业有超标准收费、强制或者变相强制收费、低于服务等级提供服务等行为的,纳入失信企业名单并给予相应惩戒;业主或者物业服务人有恶意拖欠物业服务费用等行为的,纳入其个人诚信记录。未按规定公示物业共用部位、共用设施设备收益资金和车位场地使用费的,处五千元以上一万元以下罚款。对于物业服务企业未按规定免费配备出入证件的,处一万元以上三万元以下罚款。

此外,对于物业公司违反有关规定以保证金、押金等形式变相收费的;采取分解收费项目、重复收费、扩大收费范围等方式变相提高收费标准的依照价格法律、法规、规章的规定予以处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

关键词:空置房屋

空置6个月以上物业费收取最高不得超过60%

“以往各个小区的物业费都是先缴费后服务,即2017年缴纳2018年的物业费,往往这种情况会造成小区服务质量低,业主无法维权,从而使业主与物业公司之间的矛盾越来越深,情况严重往往会出现少交或不交的局面。”业内人士说,对此,《办法》也有了新的规定,业主应当自物业交付之日起按月交纳物业服务费。经业主或者物业服务人同意,物业服务企业可以预收物业

公共服务费,但预收时间不得超过半年;物业服务企业与业主或者物业服务人对预收时间另有约定的,从其约定。

“对于房子多,不着急住的市民,新的《办法》也有新的执行标准。”业内人士告诉记者,普通住宅交付后空置六个月以上的,其前期物业服务费应当减收;办理空置的程序和具体减收比例由设区的市、县(市、区)人民政府价格主管部门会同物业主管部门规定,但收取的费用最高不得超过60%。其他物业交付后空置6个月以上的,其物业服务费收费标准由物业服务企业与业主或者物业服务人另行约定。“目前,城区内对于空闲房屋的市场行情是缴纳总物业费的70%,对于新执行的标准算是比较亲民的。”业内人士分析说。

市、县(市、区)人民政府价格主管部门会同物业主管部门规定,但收取的费用最高不得超过60%。其他物业交付后空置6个月以上的,其物业服务费收费标准由物业服务企业与业主或者物业服务人另行约定。“目前,城区内对于空闲房屋的市场行情是缴纳总物业费的70%,对于新执行的标准算是比较亲民的。”业内人士分析说。

