

《广州市物业管理条例(草案)》一审 物业被解聘后拒不退出 业主可拒交物业费

焦点 1

业委会成立难? 设立物业管理委员会

草案共 123 条分 8 章,包括总则、物业管理区域、业主和业主组织、前期物业管理、物业管理服务、物业的使用和维护、法律责任以及附则。

2014 年以来,广州市出台了《广州市物业管理暂行办法》及系列配套文件,但随着经济社会的快速发展,物业管理工作也面临着新问题;物业管理纠纷多发,业主共有资金管理不够透明,业主组织建设不平衡不充分,部分筹备组、业委会等业主组织运作不规范等情况。为此,廖荣辉介绍,有必要结合广州实际,制定专门的地方性法规。

在目前实践中,部分建设单位、物业企业并不支持成立业主大会,业委会选举难的问题普遍存在。为破解这一难题,该草案创设物业管理委员会制度,由

物业管理委员会负责业主大会筹备和业委会换届工作,同时简化清册查询、延长筹备期限,破解业主大会“成立难”和“换届难”。

记者了解到,物业管理委员会性质上属于临时机构,主要负责筹备成立业主大会并选举业主委员会,在业主委员会产生后解散。由街道办事处、镇人民政府牵头设立,成员由 6 至 10 名业主代表和街(镇)、居民委员会、公安派出所、建设单位、物业服务企业各派 1 名代表组成。

物业管理委员会可以承担起业主大会筹备组的职责或者组织业委会的重新选举,推动成立业主大会、业委会;此外在必要时发挥补位作用,组织业主进行表决。

焦点 2

业主大会决策难? 推广使用电子投票系统

在以往,表决时常常采用“纸质投票”,可这一形式除了耗时耗力之外,表决结果真实性遭到质疑,成为一个重要问题,这也是引发纠纷最多的,直接影响到业主合法权益,对物业服务企业的合法经济利益也会造成相应影响。

据分析,造成该问题的主要原因是参与投票的不一定是业主,此外还有部分业委会、筹备组伪造选票,涉嫌操控业主大会表决结果。

草案提到,广州建立业主决策电子投票系统,为业主共同决定提供方便、快捷的表决方式,并规定,业主决策电子投票系统的建设和维护经费列入财政预算。

据了解,早在 2014 年出台的《广州市物业管理暂行办法》,就提倡业主通过电子投票系统进行决策。

2016 年 9 月,广州市住建局印发了《广州市业主决策电子投票暂行规则》,建立了业主决策电子投票系统。截至 2019 年 9 月,广州全市共建立了 1678 个小区的电子投票数据库,共有 268 个小区使用电子投票 436 次。各小区使用电子投票的业主均在七成左右,从系统发出投票信息至公示投票结果期满,时间一般在 10 天左右可以完成。

市住建局于 2019 年对电子投票规则进行了修订,升级了电子投票系统,确保电子投票更加便捷、高效。此外对于业主大会会议形式,草案规定,可以采用电子投票、书面征求意见和集体讨论的形式,其中市、区房屋行政主管部门已经建立物业管理区域电子投票数据库的,业主大会会议表决应当采用电子投票形式。

焦点 3

业主共有资金管理难? 开设专户定期公开明细

通过梳理草案条款,记者了解到,该草案还完善了业主共有资金、共有物权等,明确新建物业办理房屋所有权首次登记时,建设单位应当将建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业管理用房及其占用范围内的建设用地使用权一并申请登记为业主共有。

如何防止个人或者其他单位挪用共有资金,引发资金安全问题,这是值得关注的重点内容。为此,草案第三章第六节专门设立了业主共有资金管理制度,明确规定利用共用部位、共用设施设备经营所得收入和须由全体业主工作共同分摊缴交的费用,以“业主共有资金”的形式统筹管理。

草案明确规定,一个物业管理区域应该开立一个专户存储业主共有资金,专户的账户名是业主共有资金管理单位,这意味着业主共有资金得到规范管理,实施专用账户管理。

若物业服务企业、业主委员会未开立业主共有

资金专户,或者未将业主共有资金专户内剩余资金全部转入业主委员会设立的专户,或者未公开业主共有资金相关信息的,由区房屋行政主管部门责令限期改正,给予警告;逾期未改的,处以十五万元以上三十万元以下的罚款。

除此之外,共有资金使用范围也有明确规定,业主共有资金主要是开展物业管理所需要支出的费用,也包括了因监督共有资金管理单位所需要的审计费用等,比如共用设施的维修养护、筹备成立业主大会、业主委员会的办公经费等六大支出,任何单位和个人不得挪用、侵占业主共有资金。

对于挪用、侵占业主共有资金的行为,草案规定,由区房屋行政主管部门给予警告,没收违法所得,并处挪用数额两倍以下的罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

值得注意的是,管理单位应当每月定期公开业主共有资金的支出明细,并提倡对业主共有资金进行审计,将审计结果向业主公开。

焦点 4

原物业企业“赖着不走”? 业主可拒交物业服务费

廖荣辉在会上说明时,表示草案还细化了物业承接查验的条件、方式、程序、资料移交和物业交接等要求,并健全物业企业退出和交接等要求,确保物业服务的连贯性。

实践中,在业主、业主大会依法作出解聘前期物业服务企业决定或者作出自行管理决定后,仍然存在部分企业拒不退出小区的情形,这一纠纷不是个例。

为此,草案细化了续聘、解聘和选聘物业服务企业制度、物业服务企业退出和承接物业管理权制度。在合同期限届满三个月前,物业服务企业有义务将

是否续签合同的决定,书面告知业主委员会和居民委员会;而业委会有义务组织业主大会,对续聘原物业服务企业或者选聘新物业服务企业作出决定。

这一规定是为了避免合同期限届满时,原物业服务企业退出小区,导致小区无物业服务企业提供服务。

若出现物业服务企业拒绝退出的,业主可以不支付合同终止后的物业服务费;业主委员会可以根据业主大会的授权对物业服务企业侵占共用部位、共用设施设备的行为向法院提起诉讼,请求赔偿损失,从而有效解决原物业服务企业拒不退出的问题。

物业管理纠纷多发,业主共有资金不透明、表决结果真实性存疑等问题,有望通过《广州市物业管理条例(草案)》的实施得到破解。在 12 月 17 日召开的广州市十五届人大常委会第三十一次会议上,《广州市物业管理条例(草案)》提交一审,该草案明确规定,对于原物业服务企业拒不退出,业主可以不交纳物业服务费。草案规定,街道办事处、镇人民政府应当将物业管理监管工作纳入社区治理工作,并配备负责物业管理监管工作的专职工作人员,可以根据需要建立物业管理联席会议制度;可以通过采购社会工作服务的方式,加强对物业管理的指导、协助和监督。

广州市司法局局长廖荣辉对该草案进行了说明,介绍称,草案以破解“四难”问题为重点,完善对业主组织的规范,通过物业管理委员会负责业主大会筹备和业委会换届工作,破解业主大会“成立难”和“换届难”;推广使用业主决策电子投票系统,优化表决规则,破解业主大会“决策难”;强化对业委会及其委员的行为规范及离任审计监督,破解业委会“监管难”。

■本版采写:新快报记者 何生廷



■截至 2019 年 9 月,广州全市共建立了 1678 个小区的电子投票数据库。
(资料图) 王彤/摄

■制图/廖木兴