

# 业委会如何产生 物业费该怎样收取

## 北京市拟出台物业管理条例治理物业“老大难”问题



面对疫情,社区防控发挥了重要作用。突发事件中,物业应有哪些职责?近日,《北京市物业管理条例(草案)》已提请北京市十五届人大常委会第十九次会议进行第二次审议。针对物业在突发事件中的职责问题和过往一些物业管理的“老大难”问题,草案进行了一系列制度创新。

### 业委会如何产生? 社区党组织将积极引导和支持

当前,为应对新冠肺炎疫情,做好各小区的物业管理工作,有针对性地采取防控措施,很有必要。据此,《条例(草案)》在二审稿中新增了应对突发事件时物业应承担的责任,对于物业服务人应当如何积极配合街道办事处、乡镇人民政府和居民委员会、村民委员会开展工作给予了明确规定。

除了新情况,门禁损坏不维修、电梯坏了没人管……这些物业管理中久拖不决的老问题也困扰着很多小区居民。按照国务院《物业管理条例》,业主对物业公司的监管,都是通过业主大会及业委会来实现。

北京市人大城市建设环境保护委员会主任委员郝志兰介绍,《条例(草案)》以党建引领为主线,对推动党组织覆盖和党员积极参选业委会委员、基层党组织对业委会委员人选把关等内容作出明确规定,推动物业管理工作从行业管理向社会治理转变,并纳入基层社会治理工作格局来统筹考虑。

此外,《条例(草案)》还为业主大会的筹备、成立及日常运行提供制度性保障。符合业主大会成立条件的,街道办事处、乡镇政府指定居(村)民委员会工作人员担任筹备组组长;筹备组负责组织召开首次业主大会,并审议通过管理规约、议事规则,选举产生业委会委员和候补委员。

北京市司法局局长李富莹说,“社区党组织有权推荐业委会候选人,引导和支持业主中的党员积极参选业委会委员,通过法定程序担任业委会委员。”而对于确实无法成立业主大会的小区,《条例(草案)》提出建立物业管理委员会,赋予其组织业主共同决定物业管理事项的职能,为更广泛地实施物业服务提供制度基础。

### 物业费收多少? 实行市场调节价并适时调整

小区物业费收多少,谁说了算?《条例(草案)》明确,物业服务收费实行市场调节价,由业主和物业管理人进行协商,并适时调整。对拒不交纳物业费的业主,物业管理人可以向人民法院起诉。业主拒不执行人民法院生效法律文书的,可依法对业主作出限制消费令、纳入失信被执行人名单。

郝志兰介绍,此次《条例(草案)》在规范业委会和物业服务企业的运作、保障业主权益的同时,明确提出全社会应当共同遵守权责一致、质价相符、公平公开的物业服务市场规则,建立健全物

业服务付费和调价机制,保障物业服务企业作为市场主体的权益,实现各方利益的平衡和协调。

许多小区业主担心,自己交了物业费,但物业公司的服务不合格怎么办?作为个体的居民,哪有时间精力去跟一个组织化的公司抗衡?

“业主权益必须保障,物业权益也要维护。交不交物业费是一码事,交了物业费如何监管物业公司是另一码事。从城市治理者到广大小区业主,要时时将二者统筹考量,才能得出更成熟的方案。”中国社科院法学所副研究员董文勇认为。

《条例(草案)》规定,业主委员会或者物业管理委员会可在物业服务合同期限届满的六个月前,组织业主共同决定续聘或者另聘物业服务人。当业主共同决定解聘物业服务人的,物业服务人应当自接到通知之日起三十日内履行交接义务,并撤出物业管理区域。“对拒不移交有关资料或者财物的,处一万元以上十万元以下的罚款;拒不退出物业管理区域的,自规定时间届满次日起处每日一万元的罚款。”

### 专项维修资金咋使用? 业委会或物管会有发言权

在部分小区,诸如电梯故障、门禁损坏等问题,不时困扰着居民的日常生活。但由于维修和更换可能要动用公共维修资金,往往久拖不决。

《条例(草案)》明确,专项维修资金应当专项用于物业共有共用区域、部位或者设施设备保修期满后的维修、更新、改造,不得挪作他用。

同时,《条例(草案)》还规定,物业服务人应当对物业管理区域内的电梯、消防设施等易于发生安全风险的设备和部位加强日常巡查和定期养护。排除安全风险隐患需要使用专项维修资金的,物业服务人应当及时报告业主委员会或者物业管理委员会;业主委员会或者物业管理委员会认为确有必要的,经区住房和城乡建设或者房屋主管部门同意,可以从专项维修资金专户预支维修费用,并且告知全体业主,组织业主确认维修费用的使用。

住宅专项维修资金余额不足了,怎么办?《条例(草案)》规定,当专项维修资金余额不足首期筹集金额30%时,业主委员会或者物业管理委员会应当及时通知、督促业主按照届时适用的标准补足专项维修资金。补足的資金也可以来源于公共收益,比如电梯广告营收。《条例(草案)》明确规定,公共收益归全体业主所有。专项维修资金余额不足首期应筹集金额30%的,50%以上的公共收益金额应当优先用于补充专项维修资金。

据介绍,按照北京市人大常委会2020年立法工作计划,北京市物业管理条例将在本月进行第三次审议并表决,为维护广大业主、物业服务企业合法权益,为构建有效的治理体系、推动首都新发展,提供及时、有力、到位的法治保障。(贺勇)

## 国务院安委办、应急管理部部署 进一步加强复工复产安全生产工作

国务院安全生产委员会办公室、应急管理部3月9日召开视频会议,强调深刻吸取福建泉州“3·7”坍塌事故教训,全面排查各类安全隐患,加强安全防范,严守安全底线,有效遏制重特大事故发生。

据应急管理部有关负责人介绍,今年以来,全国安全生产形势总体稳定,但福建泉州“3·7”坍塌事故表明安全生产形势依然严峻复杂。

这位负责人强调,要严格落实复工复产安全措施,分区分类实施差异化安全监管,坚决守住安全底线。要确保涉疫场所绝对安全,定点医院、方舱医院、集中隔离观察点等人员物资高度集中,建筑安全、消防安全风险等级高,各地和住建部门要会同有关部门立即组织专家开展疫情隔离观察场所建

筑安全风险隐患排查,依法严厉打击擅自施工,擅自改变房屋主体结构等违法违规行为,坚决防止各类质量安全事故发生。应急管理和卫生健康部门要密切配合,组织力量开展“一对一”安全服务。

这位负责人要求,要举一反三防控重点地区和行业领域安全风险,扎实做好重大事故灾害应急准备工作,当前进入春季,森林火灾等级高,地质灾害逐步进入高发期,各地区、各部门和有关单位要加强灾害监测和会商研判,及时发布预警信息,落实防灾避灾措施。各级消防救援队伍和安全生产专业救援队伍要加强疫情下的抢险救援预案、力量、装备等各项应急准备,时刻保持应急状态,强化应急演练,确保科学安全高效处置。(魏玉坤)

## 国家卫健委印发通知 加强企业复工复产疫情防控指导



国家卫生健康委员会近日印发通知,要求各地卫生健康部门,加强企业复工复产期间疫情防控指导工作。

通知要求,分区分级科学精准开展疫情防控,组织基层疾控机构和职业病防治院所等机构,通过咨询电话、微信群等方式,对中小微企业疫情防控工作开展“点对点”帮扶指导,强化重点部位、重点环节疫情防控措施的落实。组织乡镇卫生院和社区卫生服务中心为外出务工和返岗农民工提供疫情防

控咨询服务。为保障企业尽快复工复产和劳动者返岗上岗,各地要统筹安排疫情防控和职业健康检查工作,在疫情高风险和中风险地区,企业可延期开展职业健康检查。企业在安排未进行职业健康检查的劳动者上岗时,应当书面告知其拟从事岗位存在的职业健康危害和职业禁忌症,在劳动者确认无相关疾病后,符合职业健康要求的,可以安排其先上岗。(龙晓勤)

## 三部门联合制定预案 应对境内外蝗虫威胁

近日,农业农村部、海关总署、国家林草局三部门联合制定印发《沙漠蝗及国内蝗虫监测防控预案》,要求各地严防境外沙漠蝗入侵危害,继续做好国内蝗虫防治,加强监测预警,全面排查蝗灾隐患,突出区域治理和科学防控。

预案提出,今年以来,沙漠蝗在东北、西南罕见暴发,对当地粮食和农业生产构成严重威胁,联合国粮农组织发出蝗灾预警。虽然专家分析认为,沙漠蝗迁飞入侵我国的几率很小,但仍须从底线思维和风险意识出发,统筹做好境内外蝗虫防治工作。

预案明确了境内外蝗虫防治目标,即努力确保境外沙漠蝗不迁入造成危害,努力确保国内蝗虫不暴发成灾,全力夺取小康之年粮食丰收,有效保障生态安全。边境地区沙漠蝗迁入风险点监测覆盖率和应急防治处置率达到100%;国内飞蝗防治处置率达到90%;农牧区土蝗防治处置率达到80%,总体危害损失率控制在5%以内。(于文静)

关于国外沙漠蝗监测防控,预案要求在云南、西藏、新疆等可能迁入区布点监测虫情,及时预警。按照迁入风险,设定应急防治任务,配套组建专业防治队伍,储备应急防控物资。农业农村、海关和林草部门依据各自职责范围分别做好农区、口岸和森林草原监测工作,积极开展沙漠蝗防治国际合作,建立信息交换机制,提前预判迁入我国的可能。

关于国内农区蝗虫监测防控,预案提出全面排查国内蝗情隐患,按照中等偏重发生程度,提升防治准备级别,对高密度发生区实施化学应急防治,对低密度发生区实施生物防治和生态控制。

关于国内草原蝗虫监测防控,预案要求排查内蒙古、新疆、四川等国内主要草原的蝗灾隐患,加强监测预警,做好防治物资准备,强化应急响应。强化中哈中蒙边境蝗虫监控,在重点迁飞落点做好防治准备工作。