

《珠海市物业承接查验办法》5月1日起正式实施 新建物业交付使用前 物业公司须进场“把关”

“辛辛苦苦存钱买了房,却发现许多地方开发商承诺的与实际不符:消防形同虚设,地下停车场配套设施不齐全,绿化配套不到位……这样那样的问题该找谁来解决?”针对这一情况,5月1日起,《珠海市物业承接查验办法》正式实施。今后,新建物业竣工验收后,物业公司需要对物业的共有部分、共用设施设备进行检查和验收;物业移交后,如果发现隐蔽工程质量问题,影响房屋结构安全和正常使用的,建设单位应当承担修复责任并依法承担赔偿责任。

本报记者 张晓红



漫画:于仁智

物业承接查验: 鼓励物业服务企业提前介入

《办法》明确,市物业管理行政主管部门负责统筹全市的物业承接查验的指导监督,区物业管理行政主管部门负责辖区内物业承接查验备案工作的职能划分。

《办法》鼓励物业服务企业提前介入,向建设单位提供有关物业服务方面的建议,为实施物业承接查验活动创造有利条件。为了确

保承接查验的顺利进行,可以聘请专业机构协助查验,并有权委托公证机构对物业承接查验的过程和结果进行公证。

物业承接查验分新建物业和非新建物业即老旧小区两类。新建物业的承接查验是指建设单位将物业服务项目移交前期物业服务企业之前,前期物业服务企业代表

全体业主与建设单位之间对物业的共有部分、共用设施设备进行检查和验收。

非新建物业的承接查验是指物业服务企业退出或者进入物业管理区域之前,与业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构之间对物业的共有部分、共用设施设备进行的检查和验收。

建立档案: 全部数据资料均须移交

《办法》规定,在物业竣工验收合格、交付使用三十日前,建设单位应当书面通知物业服务企业,由物业服务企业对其拟承接的物业服务项目进行综合性的物业承接查验,确保物业服务项目达到规划设计和使用要求。

建设单位应当在现场查验十五日前,移交相关资料,包括物业规划批准资料、竣工总平面图物业管理区域内道路、景观、水系、地下停车库、配套设施、地下管网竣工图等竣工验收资料;诸如消防、电梯等共用设施设备清单等资料。也

就是说,建设单位须向物业服务企业移交全部相关图纸资料及电子档案。

根据流程,物业服务企业将查验结果书面通知建设单位,建设单位解决物业承接查验中发现的问题,或者出具书面承诺确定解决问题的时间。

查验不合格: 建设单位应及时解决问题

《办法》规定,在查验过程中,物业服务企业应当将物业共有部分、共用设施设备关于数量和质量不符合约定或者规划设计、建筑安装标准的情形进行记录,并书面通知建设单位。建设单位应当及时解决问题并承诺解决日期,并组织物业服务企业复检。

新建物业自移交之日起,物业服务企业应当全面履行前期物业服务合同约定、法律法规规定以及行业规范确定的维修、养护和管理义务,承担因服务不当致

使物业共有部分、共用设施设备毁损或者灭失的责任。

新建物业移交后,如果发现隐蔽工程质量问题,影响房屋结构安全和正常使用的,该怎么办?《办法》明确规定:建设单位应当承担修复责任;给业主造成经济损失的,建设单位应当依法承担赔偿责任。

此外,《办法》参考新建物业的承接查验规定,对非新建物业的承接查验作出了相应指引。规定在与新物业服务企业进行物业承接查验前,应当与原物业服

务企业依法进行交接,并且原物业服务企业已经依法退出。在与新物业服务企业进行物业承接查验时,对物业承接查验中发现的问题,应当以书面形式明确有关问题的解决办法、时限等,存在争议的应当在物业承接查验记录中载明,交接双方应当对物业管理区域内消防、电梯等共用设施设备的使用维护现状给予确认。避免业主、原物业服务企业与新物业服务企业之间因历史遗留问题相互推诿,引起多方纠纷。

各方热议

某新建小区业主 物业承接查验未到位引纠纷

两年前,我们高高兴兴搬了新家。刚住进来的时候,就发现开发商承诺与实际不符,承诺配套的车位完全不够,引发好多起业主之间争停车位的纠纷,业主

很大怨言,转而把矛头对准物业公司。后来才明白,有些问题是房地产开发公司的遗留问题。可能这种矛盾的出现,就是因为最初的物业承接查验没有做到位。

某旧小区业主 原物业服务公司撤走遗留很多问题

我们的小区属于老旧小区。开发商的物业公司撤走后,遗留了很多问题都没有完善。现在后续物业也跟不上,

小区设施陈旧,也没有什么绿化。新的物业公司提高了物业费,让业主多掏物业费,业主也不愿意。

珠海市物业管理行业协会秘书长周赛群 规范引导物业公司走程序

在珠海,一些小区由开发商建设,开发商的物业公司管理的现象比较普遍。大的开发商注重品牌,其下属物业公司用心服务,业主会得到超值服务。而一些小开发商,其下属物业公司则是站在开发商角度维护开发商利益,会带来物业服务遗留问题。

该《办法》的实施就是规范

引导物业公司走程序,物业进驻必须将供水、供电、地下化粪池等共有部分共用设施设备建立技术档案和身份信息,进行一次把关查验,避免有所遗漏。如果不达标,可以拒绝接受或者督促其继续完善。

物业资料和信息不能是一笔糊涂账,否则天长日久物业服务就变成了“瞎子摸象”。

珠海市住房和城乡建设局房产科相关负责人 维护各方利益 避免后期纠纷

近年来,物业服务项目交接引起的纠纷出现增长趋势,部分原因是前期物业管理阶段物业服务项目内共有部分、共用设施设备的承接查验未能依法严格落实,给后期使用和管理埋下隐患,导致业主、建设单位、物业服务企业之间相互推诿,最终形成双方或者多方之间无法调解的矛盾。

首先,物业服务企业在承接物业服务项目的时候,对公共设备、共用部位、共用设施、设备以及档案资料认真清点验收,共同

确认交接内容,交接经过,有利于明确各方责权利,对维护建设单位,业主和物业服务企业的正当权益,避免矛盾纠纷具有重要的保障作用。

其次,可以督促建设单位根据规划设计标准和收房约定,重视物业共用部位、共用设施设备的建设,对提高建设质量,保障业主财产权利具有重要的意义。

关键是,这一做法还可以弥补前期物业管理期间业主大会缺位的弊端,加强物业建设与物业管理的衔接。