省人大常委会审议省物业管理条例修订草案

小区车位不能“只售不租” 对外出租不得超半年

物业被解聘不办交接罚20万,每多赖1天罚1万

本报讯 小区车位不能“只售不租”,对外出租不能超半年……昨日,《河南省物业管理条例(修订草案)》提请省十二届人大常委会第二十七次会议审议,这也是省物业管理条例施行15年来,进行的首次修订。

郑报融媒记者 袁帅

业主大会

现状:超九成小区未成立业主大会

业主大会是代表业主利益、维护物业管理区域内全体业主合法权益的群众组织。省人大常委会相关负责人介绍,《河南省物业管理条例》实施15年来,成立业主大会的小区仅占建成小区的7%,93%的小区未成立业主大会。他说,业主大会成立难主要有以下两个原因:一是条例原来规定业主大会由物业行政主管部门指导召集,但物业行政主管部门人员有限,业主大会成立无人召集;二是建设单位、前期物业服务企业不愿意、不支持成立业主大会。

三成业主入住即可开业主大会

对此,修订草案规定,符合下面3个条件之一的,就可以召开首次业主大会:房屋出售并交付使用的建筑面积达到50%的;业主已入住户数的比例达到30%的。

对于业主大会的职责,修订条例也进行了“扩充”,修订草案规定,业主大会可以确定物业服务内容、标准和物业服务收费方案,并确定物业管理方式,选聘和解聘物业服务企业。对于物业共用部位、共用设施设备的使用和经营的方式、收益,业主大会具有“决定权”。此外,业主大会还可以筹集和使用专项维修资金。

车位

小区车位不能“只售不租”

修订草案规定车库应当首先满足业主的需求,不得将物业管理区域内的车库、车位出售给本区域以外的其他人。业主要求承租尚未处置且空置的车位、车库,建设单位不得以只售不租为由拒绝出租。在满足本区域业主的购买和承租需求后,如有富余可以临时对外出租,但每次租赁期限不得超过半年。

违反规定最高罚10万

如果违反规定,物业部门或将面临严厉的处罚。修订草案规定,将车位、车库出售给本区域业主以外的其他人的,由物业管理行政主管部门责令限期返还,逾期不改正的,没收违法所得,每违规出售一个车位、车库,处5万元以上10万元以下罚款。

对于车库、车位“只售不租”的,逾期不改正的,处5万元以上10万元以下罚款。

对于未将未出售或者未附赠的车位、车库优先出租给本区域内业主,或者将多余车位、车库出租给本物业管理区域外使用人的租赁期限超过6个月的,没收违法所得;逾期不改正的,处5万元以上10万元以下罚款。

小区公共区域划停车位,收益归谁业主大会定

修订草案规定,利用物业管理区域内公共道路、场地划定车位的,不得影响消防通道、其他车辆和行人的正常通行。至于收益分配,在业主大会成立前应当征求专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意;业主大会成立后,由业主大会按照法律、法规、管理规约等要求决定。

此外,修订草案还规定,利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的,所得收益归全体业主所有。这也是草案的一大亮点。

物业管理

不能以拖欠物业费理由断电断水

修订草案明确规定,物业不得以业主拖欠物业费等理由,减少服务内容、降低服务质量,或者变相中断供水、供电、供气、供暖等。

修订草案规定,物业不能擅自利用共用部位、共用设施设备进行广告宣传、经营等活动,也不能擅自设置营业摊点。此外,修订草案还规定,物业服务企业应当对获得的业主信息保密。物业不得泄露业主信息,不得对业主进行骚扰、恐吓、打击报复或者采取暴力行为。

被解聘物业不办交接罚20万

修订草案规定,业主委员会应当在物业服务合同期限届满3个月前组织召开业主大会,决定续聘或者选聘物业服务企业。被解聘的物业应当按照规定办理移交手续,并向新物业企业移交物业管理用房等。对于未按照约定时间提前撤出的物业,逾期不改处5万元以上10万元以下罚款。对于未按照规定办理移交手续的,罚款20万。此外,被解聘物业不在规定时间内“撤离”,从规定时间届满次日开始,每天将面临1万元罚款。

维修基金

紧急情况申请,三日内拨付

对小区维修基金,修订草案设定了业主大会自管和政府主管部门代管两种方式,规定业主大会成立前,专项维修资金由物业管理行政主管部门代管,业主大会成立后,根据业主大会决定,选择自行管理或代管。

针对紧急情况下维修资金使用难问题,修订草案规定因屋面防水损坏造成渗漏,电梯、消防等共用设施设备存在严重安全隐患等情况,物业管理行政主管部门或者业主大会应当在接到申请后3个工作日内拨付维修资金。

分类信息 咨询电话:(总部)0371-56722588 (西区)0371-60100518 (东区)0371-56568143

声明公告

★郑州市管城区锦荣商贸城中区一楼九街0919号原敏营业执照副本丢失,注册号410104600124388声明作废。

★李海峰,中牟县维修基金缴存凭证0050664号遗失,如无异议将申请发证机关予以补发。

★李义岭,中牟县维修基金缴存凭证0037168号遗失,如无异议将申请发证机关予以补发。

★贾冲出租车服务资格证丢失,证号:048340,声明作废。

公 示

根据主管部门批准,我单位将在市区嵩山路、西站路、电厂路进行郑州市轨道交通9号线二期工程勘察。施工时间2017年3月30日到2017年6月30日。特此公示。

公示单位:北京城建勘测设计研究院有限责任公司

★向阳街配送站客户,租赁伊利公司冰柜,收据编号14004126、14004128、14004131,资产编号20090422876、HR201335201767、AKM20130505229,押金金额500、1500、2500,收据丢失声明作废,声明人:张红阳

★郑州弘之亚商贸有限公司在中国建设银行郑州文化路支行开户许可证丢失,账号41050167283600000135,核准号J4910054740301,声明作废。

★郑州建材百姓广场艺琳装饰材料超市营业执照副本(注册号410196600132216)丢失,声明作废。

★郑州市润土园林工程有限公司(注册号:410183000038489)经股东决议即日起解散,本公司已成立清算组进行清算,请相关债权人自接到通知书之日起30日内,未接到通知书的自此公告发布之日起45日内向清算组申报债权。

★李彬1201168843号契税完税证收据丢失声明作废。

★郑州市金创图书有限公司(注册号410192000102026),营业执照正本丢失,声明作废。

★豫AAF602车主陈春生将印刷号1500010006980674的保险标签丢失,特此声明作废。

★个体工商户李自民营业执照正本(注册号:410103600516396)丢失,声明作废。

★登封市槐树坪耐火材料经销处税务登记证正副本41012519531221303201遗失,声明作废。

★李聪骁410108199010270005X保险执业证号00201505410100021263遗失,声明作废。

★登封市郑庄饮料门市税务登记证税号:41012519690920 3018正本遗失,声明作废。

★郑州市金水区柳林镇关虎屯村村民委员会国有土地使用证丢失,证号:郑国用(1998)字第0160号,声明作废。

★郭雪强残疾证丢失,证号4101211196412297033 14声明作废。

★吕春成,三类人员安全生产考核合格证,证书编号:豫建安B(2014)0702652,遗失作废。

★荥阳市南坡村张涛汽修厂营业执照正副本丢失,注册号:410183600359940声明作废。

★代俊峰郑房权证字第1601101671号房屋所有权证遗失,特此声明。如无异议,发证机关将予以补发。

★代俊峰郑房权证字第0401079783号房屋所有权证遗失,特此声明。如无异议,发证机关将予以补发。

★荥阳市豫龙镇文峰钢铝门窗门市部阴文峰注册号为410183600260440的营业执照正副本丢失,现予以声明。

★郑州市管城回族区工商管理和质量技术监督局宋慧珍执法证丢失,证号豫1801040044,声明作废。

★荥阳市成皋路恋衣坊服装店营业执照正本丢失,注册号:410183600229792声明作废。

★郭四芳,中牟县维修基金缴存凭证0021640号遗失,如无异议将申请发证机关予以补发。

★中牟县中万窗帘店营业执照正副本注册号:410122600215142不慎丢失,特此声明。

★郑州苍海商贸有限公司税号410116086259282税务登记证副本遗失,声明作废。

★豫AT0830出租车特业牌照编号30601丢失,声明作废。

★王树森残疾证丢失,证号4101211932011058192 1声明作废。

★刘艳丽营运证副证69890丢失,声明作废。

★河南振邦电子科技有限公司税务登记证副本税号410105330163718丢失,声明作废。

★郑州钜富邦纸制品有限公司组织机构代码证正副本遗失,代码679458316,声明作废。

★我单位郑州酷欧电子商务有限公司公章遗失,声明作废。

★齐亚杰营业执照正副本丢失410104600777498声明作废。

★张明文,牟房权证字第20080521号房屋所有权证遗失,特此声明。如无异议,发证机关将予以补发。

★河南省鑫艾信商贸有限公司营业执照副本丢失,统一社会信用代码91410105077809211Y声明作废。

★郑州市管城回族区人口和计划生育委员会技术指导站事业单位法人证书正副本丢失,证号141010400071,声明作废。

★河南华宝钧瓷集团有限公司(统一社会信用代码91410100MA3XE0594N)营业执照正副本不慎丢失,声明作废。

★遗失声明:姓名刘作玲身份证号412323197812145629预购商品房抵押登记证明丢失,证明号是0907059521声明遗失。