

# 《物业管理条例(草案)》提交审议

## 住宅物业费实行政府指导价,业主大会享有小区最高权力

### 此立法曾公开招标,委托民间组织代拟稿

今后在郑州,房屋业主和物业管理者之间的权利与义务,以及纠纷将有章可循。记者从昨日召开的郑州市十二届人大常委会第30次会议上获悉,《郑州市物业管理条例(草案)》已提交审议,今日将分组讨论,明天进行最后表决。

该《条例》代拟稿首次委托民间组织起草,对物业、物业管理的定义、适用范围、管理方式、管理原则以及大家最关心的如何收费、争议处理、社会监督、法律责任作了细分或规定。

晚报记者 王菁 见习记者 李萌

### 此立法首次公开招标

“这是郑州有史以来首次委托民间组织起草的管理条例。”市人大常委会法制室有关人士称。

2006年4月,市人大常委会借鉴了青岛、宁波等地委托社会力量起草物业管理法规的经验,于同年5月在《郑州日报》上发布公告:委托社会法学研究机构和律师院系、律师事务所及其他单位,以单位名义申请起草(代拟稿)。当时被不少媒体称为“立法公开招标”。经认真筛选和协商,最终委托河南微风律师事务所负责起草工作,同时由市律师协会协调指导。与此同时,由政府组织房管、城建等有关部门起草的草案已由市政府研究通过,该草案和代拟稿已一并交由市人大常委会审议,今日将分组讨论,明天进行最后表决。

### 住宅物业费实行政府指导价

代拟稿所称的物业,是指已建成并交付使用的房屋以及相配套建筑、设施、设备和相关场地等。所称的物业管理,是指业主通过选聘物业服务企业,由业主和物业服务企业按照物业服务合同的约定,对物业进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内的环境、卫生和公共秩序活动。

此次草案明确指出,小区未成立业主委员会之前期物业服务费,以及后期物业管理的非别墅类住宅物业服务费将统一纳入政府指导价,加强政府干预。也就是说,除了居民住宅小区外,别墅类和商业楼盘的物业服务费均实行市场调节价。

物业管理企业应当在管理区域内显著位置公示物业服务内容、服务标准、收费项目和收费标准。物业管理区域内的机动车停车位,应当提供给本区域业主、物业使用人使用,不得转让、转租。

### 业主大会享有小区最高权力

业主对现有物业公司服务不满意时,可通过业主大会重新选聘更适合的物业公司。在此次条例制定过程中,草案和代拟稿均强调业主大会是物业小区的最高权力决策机构。

草案拟定业主委员会为3人以上单数组成,最高不超过11人,每届任期3年,首次业主大会召开费用由建设单位承担。草案第16条规定:业主在首次业主大会上的投票权,根据业主拥有物业的建筑面积、住宅套数等因素确定。属于住宅类物业的,每套住宅计算为一票;属于非住宅类物业的,以业主拥有的建筑面积计算,每满100平方米计算为一票;单个业主拥有的建筑面积不足100平方米的,计算为一票。同时,为保护大多数业主的合法权益,还规定单个业主在首次业主大会上所持的投票权,最高不超过全部投票权的25%。

### 物业用房不可侵占公共场所

市民小张居住的南阳路某住宅小区内,物业办公场所设在地下停车场内,许多业主表示侵占了公共用地,但物业公司也很无奈,认为小区内所有用地都是一个萝卜一个坑,他们在哪里都是侵占。

根据《河南省物业管理条例》第41条规定,建设单位应当按规定配套修建总建筑面积2%~4%的业主自治监督和物业管理用房,产权属全体业主共有。目前在我市的房地产开发中,有些建设单位未按照标准和规划要求配建物业管理用房,有的将临时简易建筑和公共场所当做物业管理用房,还有的把地下室、车库当做物业管理用房,直接侵害了业主的利益。因此草案和代拟稿均指出,物业项目的建设单位应按照不低于物业总建筑面积4%的标准配置物业管理用房,最少不得低于80平方米;建设单位应将物业管理用房纳入建设配套项目计划,与新建物业同步设计施工,并同步交付使用。任何单位和个人不得擅自改变物业管理用房用途。

### 物管企业可代收水电等费用

草案还参考了《浙江省物业管理条例》和《合肥市物业管理条例》,最终规定,供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业单位可以委托物业管理企业代收有关费用,但不得强制代收,不得因物业管理企业拒绝代收而停止服务。

### 擅自撤离的物管企业将遭重罚

草案第56条规定,物业管理区域内如有损坏房屋承重和抗震结构的,由县(市、区)房地产管理部门责令限期整改,对个人处以1000元以上3000元以下的罚款;对单位处以1万元以上3万元以下罚款。

草案第36条规定,物业服务合同期满前3个月,业主委员会应召开业主大会决定是否续约,并将结果及时告知物业管理企业……物业管理企业决定提前解除物业服务合同的,应当告知业主委员会,并提前两个月在物业管理区域内公告全体业主。

对于违反条例擅自撤离的物业管理企业,由县(市、区)房地产管理部门责令改正,并处以5000元以上3万元以下罚款;情节严重的,建议原发证机关吊销其资质证书。

女人的海洋 男人的天堂  
9601195  
大型电话聊天、娱乐、休闲社区  
网通固话、小灵通市话收费  
201电话5分钱/分钟

题花广告  
做有价值的广告  
价格合理 效果突出  
刊登热线:63399000 67655128

# 抢购知蜂堂的长队为何越来越长?

### 知蜂堂蜂胶掀起购买热潮

知蜂堂蜂胶刚一上市,不少人曾对知蜂堂对付糖尿病的独特功效和对付并发症的神奇功效产生怀疑。知蜂堂真的会对抗那么多并发症?但是,真金不怕火炼,经过7年的市场销售和消费者的服用检验,郑州市民从不了解到了解、从怀疑到信任,知蜂堂蜂胶掀起一轮又一轮的购买热潮。

### 专卖店出现“三多一少”怪现象

在众多拥入知蜂堂专卖店里的顾客当中:新来的人多、老顾客买得多、服用知蜂堂蜂胶效果好的人多,问的人少掏钱就选购。而对如此怪现象,知情人道出了其中奥妙:知蜂堂蜂胶对糖尿病人的诸多病症,都有相当好的效果。尤其是对并发症的快速显效,让糖尿病患者真正享受到人生的健康和快乐。儿女浓浓的敬老亲情,尤其感人。“迎

中秋”买知蜂堂蜂胶送父母,享受亲情关怀,是知蜂堂热销的另一原因。

在知蜂堂专卖店,发现有很多一对一对的小两口,来给父母购买知蜂堂,深深地让人感动。有一对小两口说:“小的时候看到父母为了这个家含辛茹苦,现在本该是享福的时候,却得了糖尿病,看到父母一天一天消瘦,被病折磨得痛苦的样子,真的心疼。送吃的又不能吃,送给穿的又不需要,不如就送知蜂堂蜂胶。让父母快乐起来,全家人也都快乐。”一番平静的话道出了许许多多好儿女的心声,让人深切体会到:老人健康对家庭的重要、对亲情的可贵!

有一位老顾客,一次就选购了40盒(1件),还高兴地说:“终于等到知蜂堂优惠活动了,整整等了7-8个月,这次参加活动,够父母吃1年多了,参加一次活动真不容易呀!”

### 对付并发症可直达根本

为此,本公司真诚地提醒:糖尿病人莫失良机,快乐享受知蜂堂蜂胶带来的健康与快乐!

虽然并发症的外在表现各种各样,但它们的病因都集中在血管、神经、代谢、免疫四大基础系统上。知蜂堂蜂胶不是简单地缓解表面症状,而是从四大系统着手,从根本上对付这些并发症。

### 经济实惠

知蜂堂蜂胶的这种“综合”优势,使它满足了糖尿病“综合疾病必须综合康复”的需求,成为解决糖尿病康复问题的专家,让糖尿病患者能够以轻松的姿态面对糖尿病,像健康人一样拥有良好的生活质量!感受生命的美好!

优惠活动正在进行中……

## 知蜂堂特大优惠活动

8月25-31日

- 1.买6盒蜂胶送2盒蜂胶,再送精美蚕丝被一条。
- 2.买10盒蜂胶送2盒蜂胶,再送高科技全自动血糖仪一台。

地址:郑州专一 河医一附院立交桥东20米路北知蜂堂 / 郑州专二 黄河路与政七街交叉口向西60米路南知蜂堂 / 新密 五四广场南100米电业局斜对面知蜂堂 / 新乡 清水路清水大药房 / 巩义 市医院向西200米保和堂药店、宋陵药店上街、荥阳 人民医院对面友谊街向北20米路东知蜂堂 / 登封 高山广场十全堂  
咨询电话: 0371-66633006  
欲了解更多健康生活,请关注郑州商都频道每天11:10《知蜂堂·缤纷生活》健康栏目