

《河南省物业管理条例(修订草案)》修改近100处 不公开物业收支账本,最高罚3万 空车位只售不租,最高罚10万

物业管理是关乎民计民生的大事,7月24日上午,省十二届人大常委会第三十次会议上,《河南省物业管理条例(修订草案)》(二次审议稿)提请二审,内容涉及小区车库车位管理、公共区域收益分配、维修基金使用、业委会成员补贴等广大业主关心的热点问题,郑报融媒记者为你一一梳理。郑报融媒记者 张竞昫

【背景】

六易其稿,修改近100处

近年来,随着物业管理新问题的不断出现,人大代表多次提出议案,要求修订物业管理条例。

3月28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。5月17日,《河南省物业管理与服务条例(修订草案)》(征求意见稿)面向公众公开征求修改意见,共收集各类意见建议1600余条。经梳理,对《条例(修订草案)》进行了10多次研究,六易其稿,修改近100处。

“6月底、7月初,省人大法制委两次召开会议,对《条例(修订草案)》进行审议修改,形成《条例(修订草案)》二审稿。”省人大法制委副主任委员关少锋介绍。

【业主大会】

建设单位承担首次业主大会会议费用

据统计,《条例》实施15年来,郑州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。

《条例(修订草案)》二审稿规定:建设单位或者十人以上业主联名可以申请成立首次业主大会筹备组,乡镇人民政府、街道办事处应当在收到申请后30日内组织成立首次业主大会筹备组,筹备组应当在成立后60日内组织召开首次业主大会会议;首次业主大会筹备组中,业主代表人数比例不低于1/2;建设单位负责承担筹备召开首次业主大会会议所需费用,建设单位未及时报送相关资料,不提供筹备费用的,责令限期改正,逾期不改正的,处5万元以上15万元以下罚款。

业委会成员可享津贴

小区业主委员会成员在参与社区公共事务处理时,不仅付出时间和精力,有时候还要投入经济成本。对此,《条例(修订草案)》二审稿增加规定:对业主委员会成员,应当根据工作情况给予适当补贴,工作经费的筹集、管理、使用以及业主委员会成员津贴的来源、支付标准由业主大会决定。

【物业履职】

“收支账本”不公开,处罚1万~3万元

业主一共缴纳了多少物业费?这些钱都花哪儿了?

《条例(修订草案)》二审稿新增规定,要求物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置公示下列信息:企业及其项目负责人的基本情况、联系方式、服务电话;业主交纳物业服务费用、物业共

用部位、公用设施设备经营所得收益和支出情况等。未按规定公示有关信息的,由县级以上人民政府物业管理行政主管部门责令限期改正,逾期不改正的,处1万元以上3万元以下罚款。

利用公共部位经营所得收益,归全体业主所有,主要用于补充专项维修资金。

6种紧急情况,物业须先行垫付维修费用

《条例(修订草案)》二审稿明确,在电梯、消防等共同设施设备故障损坏、无法正常使用,屋面、外墙渗漏,楼体外

墙墙面有脱落危险、危及人身安全等6种紧急情况下,物业服务企业应当立即组织维修,并先行垫付维修费用。

新老物业交接,“早退”“迟走”都要罚

针对新老物业交接不顺利这一问题,《条例(修订草案)》规定,如物业服务企业未按照约定时间提前撤出物业管理区域的,由县级以上人民政府物业管理行政主管部门责令限期改正。逾期不改正的,处以5万元以上10万元以

下罚款;物业服务企业未按照规定办理移交手续的,处20万元罚款。

如原物业服务企业未在规定时间内退出物业管理区域的,物业管理行政主管部门自规定时间届满次日起对其处以每日1万元罚款。

空置车位只售不租,处罚5万~10万元

《条例(修订草案)》明确车位、车库应当首先满足业主的需要,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。如建设单位将车位车库出售给本区域业主以外的其他人的,由县级以上人民政府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。

如有富余车库、车位可以临时对外出租,但每次租赁期限不得超过6个月。建设单位对业主要求车位、车库只售不租的,由县级以上人民政府物业管理行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处5万元以上10万元以下罚款。

电梯超期服役,最高可罚物业30万

《条例(修订草案)》二审稿明确,发现电梯存在安全隐患,未采取必要应急措施的物业服务企业和电梯维护保养单位,由相关部门责令立即整改,并各处3万元以上5万元以下罚款。电梯达到报废条件,物业服务企业和电

梯维护保养单位未及时公示并报告业主,未积极协调依法履行报废业务的,由相关部门责令立即改正,并各处20万元以上30万元以下罚款;给他人造成人身、财产损失的,应当依法承担民事责任。

物业失信,或实施联合惩戒

《条例(修订草案)》二审稿规定,省物业管理行政主管部门应当制定全省物业服务市场主体和从业人员信用标准,建立全省统一的物业服务市场诚信

体系和信用平台,公开物业服务项目信息和信用信息,并明确规定,对失信物业服务市场主体应当联合相关行政主管部门实施联合惩戒。

整治户外广告乱象

郑州要放大招

不得利用飞行器打广告

本报讯 7月24日上午,省十二届人大常委会第三十次会议听取了关于《郑州市户外广告和招牌设置管理条例》的说明。

不得利用航空器、低空飘浮物打广告

《条例》明确,郑州市应编制户外广告专项规划,划定宜设区、严控区和禁设区,确定户外广告设施的设置地点、位置、形式、规格及商业广告与公益广告的空间配比等。

有下列情形之一的,不得设置户外广告:在国家机关、学校、住宅、名胜风景区、文物保护单位、纪念性建筑、有代表性的近代建筑或者市人民政府确定的标志性建筑等建筑控制地带内的;利用交通信号设施、交通指路牌、交通执勤岗设施、道路隔离栏、人行天桥护栏、高架轨道隔声窗(墙)、道路及桥梁防撞墙与隔声窗(墙)的;在建筑物屋顶、危及建筑物安全或者利用危房的;利用航空器、低空飘浮物的;延伸扩展至道路上方或者跨越道路的;利用行道树或者侵占绿地、游园、河道、湖泊、湿地等的;妨碍居民正常生活,损害城市容貌或者建筑物形象的;法律、法规规定的其他情形。

《条例》对户外广告的时限也做出了明确规定:临时性户外广告设置有效期不超过30日,大型户外广告设置有效期不超过5年,其他户外广告设置有效期不超过3年。期满不再设置或者申请延期未获批准的,设置人应当于设置期限届满之日起七日内自行拆除。临时性户外广告不得申请延期。

不良记录将被纳入征信系统

《条例》要求,任何单位和个人发现户外广告和招牌存在违法行为,都有权向城市管理行政主管部门和其他行政主管部门举报投诉。

完善行业信用体系,城市管理行政主管部门应当建立户外广告违法设置查处信息公开制度,对违法单位或者个人进行曝光,并将其不良记录纳入征信系统。

郑报融媒记者 张竞昫

