

新修订的《河南省物业管理条例》将于明年1月1日实施 我省要建立物业红黑名单制度

失信物业将寸步难行

□本报记者 焦曙光

小区内垃圾成堆、电梯时常出现故障、物业无故退出、车位出租纠纷、长期拖欠物业费……近年来,小区居民与物业管理之间的矛盾问题日益增多,物业公司不守承诺,服务不到位,居民怨言颇多;一些小区居民缺乏公德素质,给物业公司管理带来诸多阻碍。如何更好地解决这些矛盾、避免出现摩擦?

近日,省十二届人大常委会第三十一次会议审议通过了《河南省物业管理条例(修订草案)》,新修订的《河南省物业管理条例》(以下简称《条例》)将从2018年1月1日起施行。对此消息,许多物业从业人员及广大业主都十分高兴,许多过去难以解决的症结,将有更规范的处理办法及法律依据。我市物业管理行业有关人士称,新《条例》的实施,更加明确地规定了物业公司的职责,从多方面约束了物业公司的行为,将对提升物业管理水平、化解物业矛盾起到极大的促进作用。

没有成立业主大会的小区,涨物业费要50%以上业主同意才行

新《条例》新增规定,物业费应保持相对稳定,确需调整的,物业服务企业应当与业主委员会协商,并经业主大会同意。没有成立业主大会的,需经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。

根据新《条例》规定,业主户数超过300户的,可以成立业主代表大会,由业主代表大会履行与业主大会相同的职责。新建小区首次业主大会会议的筹备经费,由建设单位承担;单位小区首次业主大会会议的筹备经费,由所在单位承担;老旧小区、公租房小区首次业主大会会议的筹备经费,由县级人民政府承担。

物业服务合同期限届满,业主大会未作出选聘或者续聘决定,物业服务企业按照原合同约定继续提供服务的,原合同对双方具有约束力。在原合同权利义务延续期间,任何一方当事人提出终止合同的,应当提前3个月书面告知另一方当事人,并报街道办事处、乡镇人民政府。

物业服务企业应当承担7大义务、公示6大内容

根据新《条例》规定,物业服务企业应当承担以下7大义务:(一)依照物业服务合同约定,提供物业管理服务;(二)接受业主、业主大会、业主委员会的监督;(三)建立和完善物业服务应急预案,做好应急工作;(四)维护物业管理区域内的环境卫生,引导业主进行垃圾分类处理;(五)定期对物业的共用部位、共用设施设备进行巡查、养护、维修;(六)发现违反法律、法规、业主公约或者管理规约的行为,及时制止并向有关行政主管部门报告;(七)法律、法规和物业服务合同约定的其他义务。

对于在小区中的公共部位进行广告经营等活动,新《条例》也给出了明确规定:未经业主大会同意,物业服务企业不得擅自利用或者擅自允许他人利用共用部位、共用设施设备进行广告、宣传、经营等活动,擅自设置或者擅自允许他人设置营业摊点。另外,物业服务企业不得泄露业主信息,不得对业



只有业主和物业互相体谅,才能让大家的家更和谐、美好。图为新城区一居民小区。本报记者 张鹏摄

主进行骚扰、恐吓、打击报复或者采取暴力行为。

新《条例》还要求,物业服务企业应当在物业管理区域显著位置公示下列信息:(一)企业及其项目负责人的基本情况、联系方式、服务投诉电话;(二)物业服务合同约定的服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等情况;(三)电梯、水、电、气、暖等设施设备日常维修保养单位的名称、资质、联系方式及维护保养情况;(四)业主交纳物业服务费用情况、公共水电分摊费用情况、物业共用部位、共用设施设备经营所得收益和支出情况;(五)物业管理区域内公共车位、共用车库经营所得收益和支出情况;(六)其他应当公示的信息。

电梯卡人、困人是广大业主一直以来关注的焦点。新《条例》规定,物业企业发现电梯存在故障,未立即采取措施致使乘客滞留电梯轿厢,情节严重的,处5000元以上1万元以下罚款。电梯维护保养单位接到通知后,未及时抢修导致电梯事故的,由县级以上人民政府特种设备安全监督管理部门处5万元以上20万元以下罚款。

我省将建立红黑名单制度,让失信物业寸步难行

此次,新《条例》新增规定,我省将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,同时对失信物业服务市场主体实施联合惩戒。

具体如何实施?昨日,省建设厅副厅长张达表示,下一步我省将制定统一的市场主体和从业人员的信用标准来加强事中和事后监管。据了解,我省将建立全省统一的信用体系的信息发布平台,建立红黑名单制度,向社会公开企业的项目信息、信用信息。并对列入黑名单的失信主体进行联合惩戒,让失信者寸步难行,促进物业服务行业健康发展,为居民和业主提供高质量的服务。

动用维修资金6种情形可走绿色通道

专项维修资金使用难,众所周知。在遇到电梯损坏、外墙渗漏等紧急情况下,能否开启绿色通道?

专项维修资金相当于房屋的

“养老金”,随着房龄的增加,房子不可避免会遇到这样那样的问题,但遇到紧急情况,想动用维修资金,往往会遇到使用难的问题。

新《条例》在制定过程中考虑到了这种情况,为6种情形下使用维修资金开启绿色通道。新《条例》规定:物业管理区域内共用部位、共用设施设备出现下列紧急情况的,物业服务企业应当立即组织应急维修:电梯、消防等共用设施设备故障损坏,无法正常使用的;屋面、外墙渗漏的;楼体外墙墙面有脱落危险的;专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的;公共护栏(围)破损严重的;其他紧急情况。出现这些情形之一的,物业管理行政主管部门接到申请后,应当即时核准并拨付专项维修资金。应急维修费用应向业主公示。

不缴纳物业费将会被起诉

个别业主不缴纳物业费的现象时有发生,进而引发其他业主也不缴纳物业费,同时影响了物业服务企业的服务质量。如何尽可能避免这种现象的发生?

对此,新《条例》首先规定了按时交纳物业费是业主应尽的义务;其次,对不按时缴纳物业费的业主,取消其作为业主委员会成员的候选人资格;第三,对逾期不缴纳物业费的业主,业主委员会和物业服务企业可上门催交,可在小区公告栏公示,还可向人民法院起诉。

业主携犬出户应当束犬链

现在,许多业主家中养有宠物,养狗伤人的事情时有发生。如何规范、约束小区业主养狗,新《条例》中有明确规定。

根据规定,禁止在物业管理区域内饲养烈性犬和大型犬,具体品种和体高体重标准由省公安机关会同省畜牧部门、省城市管理部门确定,并自新《条例》实施之日起1年内向社会公布。

业主、物业使用人在物业管理区域内饲养前款规定以外其他犬种,应当遵守有关法律、法规和业主公约或者管理规约。携犬出户的,应当束犬链牵引。

若违反规定,在物业管理区域内饲养烈性犬和大型犬的,由公安机关或者具有城市管理行政执法权的部门没收犬只,并处5000元以上1万元以下罚款。若违反规定,携犬出户未束犬链牵引的,由具有城市管理行政执法权的部门责令改正;拒不改正的,处500元以上1000元以下罚款;情节恶劣或者造成严重后果的,没收犬只。犬只伤害他人的,养犬人应当依法承担相应的法律责任。

物业管理区域内禁止18种行为

在同一个小区中生活,需要每个人都有公共意识和安全意识,不能只顾个人利益而肆意妄为。对此,新《条例》也明确规定了在物业管理区域内的18种禁止行为。具体内容为:

1.损坏房屋承重结构、主体结构;2.侵占、损坏共用部位、共用设施设备;3.擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地;4.违法搭建建筑物、构筑物、障碍物,破坏或者擅自改变房屋外观;5.违反安全管理规定存放易燃、易爆、剧毒、腐蚀性、放射性等危险物品;6.擅自架设电线、电缆;7.高空抛物、随意弃置垃圾、排放污水;8.在公共走道、楼梯间、门厅内存放电动自行车或者为其充电;9.排放有毒、有害等污染环境的物质,露天烧烤、露天焚烧杂物;10.制造超过规定标准的噪声或者影响邻居采光通风;11.侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施;12.占用、堵塞、封闭消防通道、消防登高面,损坏消防设施及器材;13.在建筑物、构筑物上乱涂写、乱刻画、乱张贴;14.擅自改变房屋用途,将住宅变为非住宅,从事餐饮、生产加工、歌舞娱乐等经营活动;15.使用地锁、石墩、栅栏等障碍物占用公共道路、公共停车位,违反规定停放车辆;16.违反规定饲养动物,干扰他人正常生活;17.利用房屋从事危害公共安全、公共利益和侵害他人正当权益的活动;18.法律、法规和业主公约或者管理规约禁止的其他行为。

有关人士称,一个小区的安宁、舒适,需要广大业主和物业管理人共同努力,因此双方要更多地换位思考,提升维护公共安全、公共利益的公德意识,才能减少矛盾,实现互信,让大家共同的家更和谐、更美好。