

《河南省物业管理与服务条例》最新征求意见稿“出炉”，新增了不少“干货”

房屋长期空置 物业费有望“打折”

如果您对征求意见稿有修改建议和意见，或者遇到物业方面的糟心事，不妨跟商报记者说说



房子空置，还得全额交物业费，合理吗？小区里随处可见的广告，收入进了谁的腰包？

《河南省物业管理与服务条例》要大修了，最新征求意见稿刚“出炉”，快来看看这些新增条款够不够“体贴”。

河南商报首席记者 高云



制图/杨芳芳

【物业】

小区物业要有“明白账”

1. 维修资金用到哪儿了？停车位卖、租各多少？这些信息，物业都要公示

小区物业的联系方式、投诉电话公示，不稀罕。可小区专项维修资金怎么用的，停车位租出去、卖出去各多少，又有多少业主清楚？

征求意见稿加入新规定，物业服务企业要进行信息公示。

在物业管理区域内显著位置，这些重要信息都要公示：

企业及其有关负责人基本情况、联系方式、物业服务投诉电话；电梯、消防、监控等专业设施设备的日常维修保养单位的名称、资质、联系方式等，专项维修资金使用情况；物业区域内停车位、车库的销售、出租使用情况；房屋修缮、装饰装修及使用过程中的结构变动等安全事项；其他应当公示的信息。

如果有业主对公示内容提出异议，物业服务企业应当答复。

2. 物业挪用专项维修资金，处两倍以下罚款

对于维修资金的申请、使用细则，征求意见稿也列明了细则。

挪用专项维修资金的，由县级以上人民政府物业管理行政主管部门追回挪用的专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数

额两倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他责任人员的刑事责任。

3. 小区公共部位赚的钱去哪儿了？每半年要公示一次

电梯里的广告、小区里的各种自动售卖机，被出租出去的小区会所……

征求意见稿中明确规定，这些利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，所得收益归全体业主所有，主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定，用于业主委员会工作经费或者物业管理方面的其他需要。

业主大会成立前，利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当征得相关业主、物业服务企业的同意，并将不低于经营总收入的百分之六十计入业主所得收益。业主所得收益应当主要用于物业共用部位、共用设施设备的维修、养护、更新和改造，也可按照征求意见意见用途使用，每半年在物业管理区域内显著位置公示一次。

业主大会成立后，相关事项由业主大会按照法律法规、管理规约等要求决定，也可以委托物业服务企业代管理，并向其支付报酬。

此外，针对电梯维修，征求意见稿列出了专门条款来规范。

【政府部门】

政府部门要对物业加强管理

征求意见稿提出，建立物业公司红黑名单制度。省物业管理行政主管部门应当建立物业服务企业信用信息收集、汇总、评价、发布制度，定期公布物业服务企业信用状况黑红名单。

对失信物业服务企业，物业管理行政主管部门应当联合相关行政主管部门，实施联合惩戒。

另外，征求意见稿还对物业服务合同签订做了规范。物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起十五日内，将物业服务合同送物业所在地县（市、区）人民政府物业管理行政主管部门和乡镇人民政府、街道办事处备案。

对政府主管部门，征求意见稿也明确了纪律：违反罚款规定与罚款收缴分离的规定收缴罚款的，对直接负责的主管人员和其他直接人员给予记大过或者降级处分。不按照规定将罚没收入上缴国库的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予记大过处分；情节严重的，给予降级或者撤职处分。

此外，征求意见稿规定，县级以上人民政府应当建立健全物业管理协调机制，督促有关部门依法履行监督管理职责，研究解决物业管理工作中的重大问题。建立重大物业纠纷处理应急机制，及时协调解决群体性或者重大物业管理纠纷。

【征集】

物业条例怎么改？你有啥意见和建议

今年3月，省十二届人大常委会第二十七次会议对《河南省物业管理与服务条例（修订草案）》进行了第一次审议。会后，省人大法制委员会根据常委会组成人员的审议意见以及社会各界的意见，对《条例（修订草案）》进行了研究修改，形成了此次的征求意见稿。

该征求意见稿在河南人大网（<http://www.henanrd.gov.cn>）全文公布。

即日起，河南商报收集市民反馈意见，为修订草案的修改和完善提供参考。

如果您对征求意见稿有修改建议和意见，或者您遇到了物业管理方面的糟心事，不妨跟河南商报记者说说，我们将把收集到的建议分门别类，提交给省人大。

参与方式：

1. 发电子邮件至：shangbao-gaoyun@126.com，并在邮件内留下你的联系方式，方便我们核实信息。

2. 在河南商报“金水路观察”公众号（微信号：zzjshuilu）留言，并在后台留言下联系方式。

征集截止日期：6月15日。

【业主】

自家房怎么处置，有这些“规矩”

1. 没住人的空房，物业费有望适当降低

家里多套房，闲置的空房也要交全额物业费，不少业主觉得这钱交得亏。

征求意见稿里提出，长期空置的房屋，其物业服务费用的标准，可以由业主和物业服务企业约定，收费标准应当适当降低。

业主未按照约定交纳物业服务费用的，业主委员会、物业服务企业可以通过上门催交、在本物业管理区域内公示等方式，督促其限期交纳；逾期不交纳的，物业服务企业可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

2. 房子出租得跟物业说一声，散租不能随便分隔房间

房子出租，把大房间隔开分开租，这恐怕不太合规矩。

征求意见稿要求，业主出租房屋，应当通知业主委员会和物业服务企业。出租房屋应当以原设计房间为最小出租单位，不得分割搭建后出租。设计用途为厨房、卫生间、阳台的，不得出租供人员居住。

3. 业主违法搭建 最高罚款10万元 违规接间房、搭个棚，这些不仅会被拆，还有可能被罚款。

征求意见稿规定，业主和物业使用人违法搭建建筑物、构筑物、障碍物的，由县级以上物业管理行政主管部门或者规划行政主管部门按照职责分工，责令限期拆除，可以处一万元以上十万元以下罚款。

逾期未拆除的，物业管理行政主管部门或者规划行政主管部门可以申请所在地县级以上人民政府组织强制拆除。

市场服务专版

订版热线：18638799215

“豫医”

汇集郑州

百家著名医院

扫描关注

数千位知名专家

现已实现

线上咨询 在线挂号 地图导医

豫医——贴心的导医平台



市场服务专版

订版热线：18638799215

大额资金 全国直投

为房地产、电站、农牧林、制造加工、矿山、交通、在扩建工程等优质项目提供投资贷款，轻松解决资金困难。高薪聘商务代理 黄经理 18225654087

18225654087@163.com 安徽久昌投资

西部领先 世宏直投

雄厚资金支持各类项目投资，借款，矿山，电站，房地产，农业，旅游，学校，能源（区域不限）。各项投资方式：风险实业、经营性投资。诚招商代表

电话：028-84555515

联营办厂 产品回收

取蛋白肽，适合个人家庭生产，成本100元/克，回收价298元/克。 020-29806258/29806278 手机微信：13710850119/13826054518 网 址：www.gztc998.com 广州白云区嘉禾鹤龙路226号君天大厦518，广州天物生物科技有限公司。