省政府常务会议原则通过《湖南省实施物业管理条例办法(草案)》

物业“耍赖”要罚钱,停车位业主优先

物业费收多少?小区车位如何处理?……跟小区业主息息相关的众多事宜,将不再只由物业说了算。

9月11日,省政府常务会议上原则通过了《湖南省实施物业管理条例办法(草案)》,历经一年半的审查、公示等程序,原公示的57条被修改为6章48条,在进一步优化后即将实施。其中小区停车、服务质量、物业更换、房屋出租等细则的规定将推进我省物业服务的规范化管理。

■记者 张颐佳
实习生 李慧 雷倩茹

《湖南省实施物业管理条例办法(草案)》实施后,小区停车、收费等将更规范。 记者 田超 摄

关键词·物业服务

服务质量与费用,业主说了算

【案例】 长沙市格林星城小区的苏先生说:“我们小区交房5年来,问题层出不穷。现在竟然要把规划好的幼儿园修改成商业酒店,开发商是牟利了,可不方便我们的生活。虽然九成业主都不同意,我们也曾想过更换物业,但总觉得很弱势。”

【规定】 业主大会决定聘用物业服务企业的,由业主委员会与选聘的物业服务企业签订物业服务合同。物业服务事项;物业服务质量及服务费用;物业管理区域内安全保障事项;合同期限;违约责任等内容应提交业主大会会议表决通过。

物业服务合同期限届满3个月前,业主委员会应组织召开业主大会,决定续聘或选聘新的物业服务企业。业主委员会应将业主大会的决定书面告知物业服务企业。如果业主大会决定续聘的,业主委员会应在物业服务合同期限届满1个月前与物业服务企业续签物业服务合同。

原物业服务企业拒不撤出的,由市州、县(市、区)人民政府房地产行政主管部门责令限期撤出;逾期不撤出的,可处5000元以上3万元以下罚款。

【解读】金州律师事务所陈平凡律师:该草案对《物业服务合同》进行了详细规定,因为物业公司的选定与服务都由业主亲自参与负责,这将最大限度地减少物业与业主之间的矛盾,有利于共建和谐稳定的社区。

关键词·停车位

业主可优先购买租用车位车库

【案例】“一到周末,花坛边、人行道上到处是车,居民都是在车缝里挤出门的。”周娱馳家住长沙市岳麓区银盆岭金色山庄小区,物业高价将车库租作他用的做法让业主们非常恼火。

【规定】 物业管理区域内规划建设的车位、车库,建设单位可以附赠给业主;出售或出租车位、车库的,业主享有优先权。利用业主共有的道路或其他场地建设的车位,属于全体业主共有,建设单位不得附赠、出售或出租。

车位、车库满足业主需求后剩余出租的,建设单位应向全体业主公示。租赁合同期限每期最长不得超过6个月。租赁合同复印件应送交物业服务企业存档,业主、业主委员会及物业使用人有权查询。

【解读】金州律师事务所陈平凡律师:之前,开发商为追求利益最大化,不顾业主反对将车位出租给其它公司。现在业主拥有了优先购买、租用权,解决了停车难,方便了业主的出行和生活。

关键词·房屋出租

业主要告知小区物管公司

【案例】“由于小区里有很多租赁户更换频繁,很难收到物业管理费。害得其他业主也跟着遭殃。”长沙市开福区竹满人家小区的周先生说,目前该小区正处于旧物业已走、新物业未进的尴尬时期,“老物业因长期收不齐物业管理费无法生存,我们还可能面临停水停电。”

【规定】 业主转让或出租物业,应将管理规约、物业服务合同、有关费用交纳情况等事项告知受让人或承租人,并自买卖合同或租赁合同签订之日起15日内,将买卖或出租情况告知物业服务企业。业主转让物业的,应与物业服务企业、专业单位结清相关费用。

【解读】金州律师事务所陈平凡律师:业主未经通知的转租出让使得物业费用的结清变得艰难和复杂,新的规定将有力缓解这一难题。

历程

我省物管办法10年4次“升级”

我省有关物业的法律法规先后有:2002年的《湖南省城市住宅区物业管理条例》、2005年的《湖南省物业服务收费管理实施办法》、2010年的《湖南省物业服务收费管理办法》。

记者从省法制办经济法规处了解到,《湖南省实施物业管理条例办法(草案)》于去年年初进入审查程序,期间广泛征求了专家学者的意见,又向社会公示修改,从原来公示的7章57条更改为6章48条。此次省政府常务会议原则通过后,将在最短时间内尽快实施。

今冬征兵开始报名,大学毕业生年龄放宽

本报9月12日讯 今天上午,全国和广州军区征兵工作电视电话会议召开,安排部署2012年冬季征兵工作。

记者从省征兵办获悉,新修改的《兵役法》取消了高校在校生缓征的规定,放宽了大学毕业生征集年龄。今年征兵的主要特点是强调高度重视新兵的文化素质,着重做好高中以上文化程度青年尤其是大学生的征集工作。把各级各类学校应届毕业生、高校在校生作为征集重点。

据悉,今年对大学生的年龄有所放宽。女大学生在校学生放宽至20岁,大学应届毕业生放宽至22岁。男大学生高职(专科)学历放宽至年满23岁,本科及以上学历放宽至年满24岁。

女兵的报名时间为9月10日–10月31日18时。男兵的报名时间为:2012年应届毕业生已于7月20日完成报名,高校在校生和毕业班学生报名截至10月31日。 ■记者 李国平
通讯员 卓健 黄永勇 实习生 李睿

金属探测器
长沙电话:0731-85510915
厂家:0773 5015870 www.guitan.com
桂林市兴华探测器有限公司(全国联保)

三湘都市报
报花刊登热线
84157778 15608407778
本区日报:业务精英10名,有国关经验者优先

省委省政府
向云南地震灾区致慰问电
捐赠救灾资金1200万元

本报9月12日讯 今天,省委、省政府向云南地震灾区发去慰问电,并捐赠救灾资金1200万元。

慰问电说,惊悉云南昭通市彝良县连续发生地震,造成重大人员伤亡和财产损失。中共湖南省委、湖南省人民政府代表全省7100多万各族人民向遇难者表示沉痛哀悼,向灾区人民表示亲切慰问,向战斗在抗震救灾前线的广大军民致以崇高敬意。

慰问电说,湘滇两省经贸交往频繁,人员往来密切,具有深厚的友谊。我们对灾区人民遭受的不幸感同身受,极为关切,决定捐赠救灾资金1200万元,以尽湖南人民绵薄之力。

■记者 唐婷 田甜

新农合自付金额提至60元

本报9月12日讯 记者今天从省卫生厅获悉,我省2013年度新农合农民个人筹资标准统一确定为60元/人·年,比今年上调了10元。

“今年已在全省推广乡镇卫生院起付线外全报销制度,另外有30种大病的报销比例达到80%。”省卫生厅合作医疗管理处处长王兵表示,新农合基金将主要用于重大疾病保障等方面,力争完成卫生部要求的重大疾病报销比例不低于50%的目标。

按卫生部要求,患者年度医疗费用超过纯收入即可纳入大病医保,王兵表示,具体标准将根据当地情况确定。 ■记者 洪雷

中国自然生态博览会

来开慧镇露营看星星

本报9月12日讯 优雅的白鹭飞翔在湖面,人在帐篷中看星星……想象中大草原的美丽景象,实际上已出现在我们身边。记者今天从长沙县开慧镇了解到,作为板仓特色小镇招商引进的重大配套项目之一,长沙国际露营基地本月启动试营业。

该基地位于开慧镇双华水库,分四大区域:湿地景观区、露营区、木屋区、休闲运动区,包含台地露营、滑草、单车骑行、烧烤、游船等项目。规划用地面积约80亩,将设50个营位、30个木屋,预计年接待能力将达10万人。

■记者 吕菊兰 实习生 顾潇宵 刘晨

游玩连线

明年5月去大围山听山歌

本报9月12日讯 明年5月来大围山,不需走村入户,就可以听到正宗的山歌。记者今天从长沙浏阳大围山镇获悉,该镇东门古镇已启动建设,其重要景点之一的客家民俗文化街预计明年5月开街。

民俗文化街长700米,宽60米,用地面积90余亩,总投资近1亿元。建成后将充分展示客家山歌、文艺表演、风味小吃等,形成住在大围山,吃、购、娱在民俗文化街的旅游格局。

■记者 吕菊兰 实习生 刘晨 顾潇宵