

《湖南省物业管理条例》明年1月1日起施行 将给我们带来哪些影响

## 业主大会成立门槛降低, 物业费禁乱涨

## 相关新闻

802 张选票!  
首个写字楼业委会选物业

本报7月26日讯 住宅小区换物业已很常见,而写字楼换物业在长沙则还是稀奇的事情。“802票!最终广州市万科物业服务公司当选!”今日,长沙第一个写字楼业委会——万达C区业委会举行了第二次业主投票大会,其中选择了广州市万科物业服务公司的有效票数过半,即同意选聘该服务企业为小区新物业。

“根据《业主大会和业主委员会指导规则》规定,未参与表决的人数票344票应计入已表决的多数票。”万达写字楼C区业委会主任陈先生表示,7月15日-25日万达召开的第二次业主大会,同意选聘广州市万科物业发展有限公司及其提供物业服务合同做为本小区的物业服务企业及其新物业合同的票802张,占专用面积人数票的82.60%。

陈先生表示,与之前近九成物业的“包干制度”不同,新物业公司将采用“薪酬制”,由物业公司提供方案给业委会审核,物业每月获得定额的利润,以期提升服务质量。 ■记者 卜岚

## 阳光保险为“国内最难公路马拉松”护航

7月22日,被誉为“国内最难公路马拉松”的2018年张家口康保草原国际马拉松开跑。阳光保险作为本次赛事的独家保险赞助商,为参赛运动员和工作人员提供了全方位的保险保障。

为确保赛事的安全性,阳光保险特别制定了周密的应急理赔预案,在比赛现场实施“直赔”服务,并派驻专业理赔人员至赛事定点医院。比赛当天,一名选手在赛程中晕厥,医疗人员立即展开抢救,经紧急处理,该选手生命体征平稳,目前留院观察中。阳光保险理赔专员为其垫付了医疗费,并积极与家属取得联系,待治疗结束后将协助做好后续理赔服务。

2014年以来,阳光保险持续开展“阳光下奔跑”系列活动,先后为北京马拉松、武汉马拉松等110余场比赛的170万余名跑步爱好者提供了全方位的保险保障和现场志愿服务。同时,阳光保险与北京市阳光保险爱心基金会共同发起了“阳光奔跑”公益计划,关注贫困山区孩子们的运动梦想,向社会公众传递“健康阳光”的生活理念。 ■潘璇璇 李安琪 经济信息



据《湖南省物业管理条例》,湖南明年业主大会成立门槛会大幅降低。图片来源新华网

日前召开的湖南省十三届人大常委会第五次会议上,《湖南省物业管理条例》(以下简称“条例”)正式表决通过,该法规将于2019年1月1日起施行。

7月26日上午,省人大常委会召开了《湖南省物业管理条例》实施新闻发布会。该部法规有哪些亮点?将对市民生活带来哪些影响?如何确保各项制度落实?省人大环境与资源保护委员会副主任委员石光明、省人大法制委员会副主任委员曾东楼、省住房与城乡建设厅总工程师易继红分别回答了记者的提问。 ■记者 刘璋景 实习生 王娅萱

## 关键词·业委会

## 业主大会成立门槛大幅降低

现实中很多小区都没有成立业主大会,普遍反映成立业主大会很难。对于这种现象,条例将有明确的规定。石光明表示,物业管理中,最关键的两大利益主体是业主和物业服务企业。

目前我省只有30%左右的住宅小区成立了业主大会,而这个30%左右的小区,业主大会和业主委员会也没有全部实现有效规范运作。

《条例》实施后,成立业主大会的门槛将大幅降低。只要具备下列条件之一的,就可以召开首次业主大会会议:交付使用的物业专有部分建筑面积达到建筑物总面积百分之五十以上的;交付使用的物业专有部分建筑面积达到建筑物总面积百分之三十以上,且首期交付的物业专有部分交付使用时间满两年的;交付使用的户数达到总户数百分之五十以上的。

## 提高物业费须经业主大会同意

石光明介绍,《条例》的一大亮点就是,规定物业服务合同期内,物业服务企业不得擅自提高物业服务收费标准。如需提高的,物业服务企业应当按幢公示拟调价方案、调价理由、成本变动情况等资料,与业主委员会协商,并经业主大会同意。

《条例》第五十条明确规定,物业管理区域规划设置的

车库、车位应当首先满足业主需要。建设单位不得将物业管理区域内规划设置的车库、车位出售给本区域以外的单位或者个人。业主要求承租尚未处分的规划车库、车位的,建设单位不得以只售不租为由拒绝出租。此外,占用业主共有的道路或者其他场地设置的机动车停车位,属于业主共有。

## 关键词·物业规范

## 物业禁止行为作出了规范

《条例》首次对物业禁止行为作出了规范,对违反这些禁止性规定的,有关行政主管部门可依法处理。

曾东楼表示,物业管理区域内设定禁止行为,是为了规范物业的使用与维护,保障公共利益和业主的合法权益,维护公共秩序和良好的生活居住环境。对此,条例首先从正面作了原则性规定,业主、物业使用人应当遵守管理规约和业主大会决定,不得损害公共利益和他人合法权益。

《条例》所具体列举的禁止行为,主要是现实中比较常见、危害较大、问题较为突出的一些行为,比如改变房屋的承重结构、擅自将住宅改变为经营性用房、侵占屋顶或地面架空层等公用部位、高空抛物、违规停放车辆、违规饲养动物,等等。针对业主反映强烈的犬只扰民、犬只伤人问题,条例还专设一条规定对犬只管理进行了规范,业主、物业使用人饲养犬只的,应当依法养犬、文明养犬,不得损害他人的合法权益。

## 关键词·维修改造

## 五种紧急情形可使用维修基金

物业专项维修资金本来是业主的钱,但业主自己使用起来却困难重重,《条例》如何解决这个问题?石光明认为,物业专项维修资金属于业主所有,专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造。

为解决专项维修资金使用难的问题,《条例》作出了两项制度设计:一是针对危及人身安全、房屋使用安全和公共安全,需要立即进行维修、更新和改造的紧急情况规定了应急使用制度。二是规定了异议表决方式。异议表决方式就

是把表决规则须经三分之二同意置换成反对者不超过三分之一的即视为表决通过,以此提高使用维修资金的决策效率。

石光明表示,今后如出现物业管理区域内发生的屋面、外墙防水严重损坏;消防、电力、供水、排水、供气系统出现功能障碍或者部分设备严重损坏;电梯故障;建筑外立面装饰和公共构件严重脱落松动,玻璃幕墙炸裂;其他发生危及人身安全、房屋使用安全和公共安全等五种紧急情形方可动用维修基金。

## 支持老旧小区增设电梯

随着人口老龄化的日益加剧,老旧小区无电梯导致老人出行极为不便的现象日趋严重,广大居民对老旧小区加装电梯的要求在不断增加,《条例》对此是否有前瞻性的规定?

易继红说,今年的省两会上,许多省人大代表和政协委员就老旧小区加装电梯的问题提出了建议、提案,直接反映出广大人民群众对老旧小区加装电梯的迫切需求。为适应经济社

会发展和人口老龄化需求,方便居民生活,提高生活品质,加快老旧小区改造,完善既有建筑的功能,在《条例》第五十八条中规定:老旧小区业主需要增设电梯的,规划、国土资源、住房和城乡建设、质量技术监督、财政、消防等有关部门应当根据国家和省有关规定予以支持。目前,省住房和城乡建设厅正在制定具体的鼓励既有建筑增设电梯的指导

## 关键词·法律责任

## 物业合同终止拒不退出可罚款

《条例》强调了物业管理相关各方应承担的法律责任。

物业服务企业不称职,到期拒不退出怎么办?曾东楼介绍,本次通过的《条例》规定,原物业服务企业应当自物业服务合同期限届满或者解除之日起十五日内退出物业项目。物业服务企业无正当理由拒不移交有关资料的,由县级以上人民政府物业管理行政主管部门责令其

限期改正;逾期仍不改正的,对物业服务企业予以通报,处一万元以上十万元以下罚款。

物业服务企业拒不移交有关财物的,业主委员会可以依法向人民法院提起诉讼。

同时,违反《条例》相关规定,物业服务企业、业主委员会成员侵害业主利益的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,应当依法追究刑事责任。