

# 物业可由业主大会公开“选聘” 拖欠物业费不可“张榜公示”

## 皖版“物管条例”提请省十二届人大常委会第二十九次会议审议

5月25日,在省十二届人大常委会第二十九次会议上,听取了《安徽省物业管理条例(修订草案)》修改情况的说明。市场星报、安徽财经网记者了解到,本次提请审议的皖版“物管条例”,改动较大。其中,包括了市民广为关注的“选聘”物业、专项维修资金使用等问题。

曾琪 星级记者 俞宝强

### 改动一 选什么样的物业,业主说了算? 物业可由业主大会公开“选聘”

物业与业主,在一些小区中,就像是一对“冤家”。物业服务跟不上,业主拖欠物业费,物业再将业主告上法庭……就这样陷入“相处”的僵局中。

“法制委员会研究认为,国务院《物业管理条例》规定前期物业管理建设单位,应当通过招投标方式选聘物业服务企业,业主大会成立后选聘物业服务企业则由业主大会自行决定”。据省人大法制委员会委员潘法律介绍,我省物管条例修订草案规

定,业主大会成立后,选聘物业服务企业“应当”通过公开招投标的方式与行政法规的规定相抵触,但业主大会决定采用招投标方式是可以的。

“据此,建议将条例修改为:‘业主大会可以通过政府公共资源交易平台或者其他公开招投标的方式,选聘具有相应资质的物业服务企业’”。这就意味着,以后小区物业去留,可由业主大会公开“选聘”。

### 改动四 拖欠物业费不可“张榜公示”? 可催交,也可申请调解或提起诉讼

生活中,我们也会看到,不少小区因为业主拖欠物业费,在小区显著位置,张贴欠费业主名单及金额等信息。这在以前,是允许的,但今后这一现象或被“禁止”。

法制委员会研究认为:“物业服务费用由业主按照物业服务合同向物业服务企业交纳,业主未交纳的,物业服务企业可以催交,也可以申请调解或者提起诉讼,规定业主委员会为其催交,没有必要。同时,业主不交纳物业服务费用,有的可能是物业服务企业未尽到物业服务合同约定的义务导致。物业服务企业在物业管理区域内公示未交纳物业费的业主,有时可能会侵害业主的名誉权等合法权益,不合适”。

根据组成人员审议意见,建议将修订草案修改为“业主未按照物业服务合同的约定交纳物业服务费用的,物业服务企业可以催交,也可以申请调解,或者提起诉讼”。其中将“上门催交”、“显著位置公示等形式”等内容删去。

### 改动二 一个小区一个业主委员会,存在召集难? 允许小区划分不同管理区域,成立若干业主大会

一个小区一个物业,已经成为固定“搭配”。其中也存在物业“忙不过来”,业主有时“找不到人”的情况……

在审议中,有的组成人员提出,一个物业管理区域成立一个业主大会,只能由一个物业服务企业实施物业管理是否有依据,在实践中是否有可操作性。

“考虑到实践中,有的小区过大,成立了一个业主大会,由一个物业服务企业管理,存在业主

大会召集难、决策难,物业服务竞争不充分的问题。所以允许符合条件的物业小区,划分为不同的物业管理区域,从而达到成立若干个业主大会,由不同的物业服务企业实施物业管理的目的”。据潘法律介绍,建议在修订草案中增加:“配套设施设备能够分割、独立使用的,可以划分为不同的物业管理区域”。

### 改动三 专项维修资金如何不再整天“躺着睡觉”? 8种情况可不通过三分之二业主同意,直接使用

对于市民广为关注的专项维修资金,审议中有的组成人员提出,出现危及房屋安全的紧急情况,需要使用专项维修资金时,应当简化申请程序,并尽可能地明确应急情形。

“据此,根据组成人员审议意见,参照国家部委的相关规定,建议简化专项维修资金应急使用的表决程序”。据潘法律介绍,目前条例修改表述为:“发生下列8种危及及安全情形之一,需要使用专项维修资金的,可以不经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意,直接申请使用”。

记者了解到,8种情况分别为:屋面、外墙体防水损坏造成渗漏的;电梯故障危及人身安全的;消防措施损坏的;公共护(围)栏破损严重,危及人身、财产安全的;楼体单侧外立面有脱落危险的;专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍,危及人身、财产安全的;二次供水设施损坏的;其他危及房屋安全的情形。



## 中国好家居 口碑传中国 “2016新款家具展销会”

中国好家居 口碑传中国,“2016新款家具展销会”中国大湖名城沸腾啦!合肥瑶海家具世界500家品牌工厂盛大开幕啦!据了解,这是一场真正进入生产工厂的新款工厂价,如果你有需要,怎能错过这样一场难得的家具盛宴啦!

展出总面积达8万平方米,参展厂商品牌数量近1000家,包括来自国内外家具和地区的家具厂商。据统计,展会当日到访买家人数达近两万人,其中有各地经销商来自几十个地区的买家,省内各地市消费者比例较高。展会期间还相继迎来了国内外等多个家具采购团的到访。本届的盛况表明,中国华东家具集散地,以展代销瑶海家具世界已成为企业开拓国内外市场、树立企业品牌形象的交易中心,行业潮流发布平台权威专业舞台。

### 华东集散地 精品家居盛宴

中国好家居“2016新款家具展销会”走访:一期展厅、二期展厅、三期展厅、四期家具;二期二楼权威发布软体沙发华东集散地,行业厂家潮流发布平台沙发软体馆;三期二楼8000平方米的专业办公家具、酒店家具同期举行。

本次民用家具展的展览面积达80000平方米,共4个展馆6个区域,参展商分布地域广阔,除来自全国各省市及地区,还包括美式、韩式、法式、意大利家具,别墅涉外家具等地的知名企业。展会,再一次体现了其作为中国家具专业平台的龙头地位。此外,本次产品比例有了新的突破。现代家具提高了实木、板式家具的展出比例,古典家具、红木家具、

现代简约仿古家具、客厅家具、藤艺家具,儿童、青少年套房家具,同时可以看到更多风格的家具产品。  
权威价格展现,实力各领风骚

本届办公/商用酒店家具,吸引了几十家来自国内外品牌企业参展。展会共分为4个展厅六区域,包括办公家具区、公众座椅区、酒店家具及小商品配料区,以及钢家具。别墅涉外休闲家具,合理划分展区,令同类展品更集中,更方便买家的选购。新产品数量增多无疑是展会的亮点,百姓受益。

位于二期展馆二楼沙发交易中心,牛皮精品等几十家知名企业风格各异,让人目不暇接。新增窗帘家具用布区,最大程度地满足展商和买家的需求。会上我们惊喜地发现,注重家居环境的品味,追求舒适的生活空

间,讲究家居文化的氛围是当前家居发展潮流趋势延伸。  
自由组合服务到家,优化参展体验瑶海

以展代销会展不断,以专业化的高标准指导发展,完善各项服务需求,同时积极捕捉行业发展的潮流趋势,促进买卖双方的互动,力求在展会期间将展商和买家的收获最大化,省城百姓受惠轰动化。

### 专业行业引领潮流发布平台

买家具到瑶海,卖家具到瑶海!是瑶海家具世界的最初服务宗旨。展会期间,各厂家为答谢客户,也举办精彩回报活动,促进厂家和商家之间的交流与沟通同时,也将展会的气氛推向了高潮。