

第 3 期

省十三届人大常委会第五次会议简报组

2018 年 7 月 16 日

7 月 16 日下午,省十三届人大常委会第五次会议分组审议《湖南省物业管理条例(草案·三次审议稿)》。第三组由**李小平**委员召集,**蒋建湘、毛铁、文志强、詹鸣、刘宗林、尹双凤、胡雪梅**委员先后发言。

蒋建湘委员说,条例比较成熟。建议,第 41 条第二款“业主欠交物业服务费的,物业服务企业可以依法催交”没必要写。

毛铁委员说,建议,1、第 22 条,加上资格自然终止的情形:如届满、已经不是业主(业主身份变更)、丧失民事行为能力、自动辞职等情况。2、第 24 条,建议明确一个主管部门,履行监督业主委员会的职责。可由县(市、区)主导建立一个物业管理领导小组,包括审计、公安等部门。3、第 26 条比第 28 条更为有效,更有约束力与执行力。物业承接查验应当邀请专业的第三方进行,并出具相关的承接查验报告。开发商组织并邀请街道进行监察。4、第 12 条,经费由开发商出,但遇到开发商注销情况,怎么办?希望加上政府补

贴。同时街道在小区建设前期收取经费。5、第40条,物业费由银行授信业主,银行自动扣款。6、第11条,开发商相关资料不移交的能否进行处罚?同时要建立信息共享机制。7、第10条,开发商对小区区域划分的备案,不备案就必须进行处罚。8、第47条,小区违章搭建和占用公共区域,要求物业先从源头解决,解决不了再上报相关部门和街道。

文志强委员说,1、经过两次审议后,条例趋于成熟,相关制度可以通过政府及其行政主管部门制定实施细则,在实施过程中来完善。赞成提请表决通过。2、第41条“业主欠交物业服务费的,物业服务企业可以依法催交”。业主权益的保护、物业费的收取,这是两个最重大的问题,现在法制委员会很为难。这一条写了等于没写。如果没有其他处理办法,这样写,个人表示赞成。恶意欠交的肯定要提起诉讼等,但在生活中也存在工作忙等原因。可以采取微信、短信等平台提醒。第三款“物业服务企业不得采用中断提供、限制或者变相限制购买水、电、气、热以及停运电梯等方式迫使业主缴纳物业服务费”,现在是智能收费,你欠费了就自动停止供电、供水了,建议斟酌。3、第48条第三款“擅自将住宅改变为经营性用房或者以其他形式擅自改变物业规划用途”,这条难以实施。考虑两方面情况:第一,上位法有明确规定,不需要再重复。包括工商登记、注册都有严格的法律规定,条例中没有必要再规定;第二,实际生活中,例如一楼开个小超市,办理了相关手续,是不是非要责令它关闭,是否只能住不能经营?而且这种情况现在

是普遍现象。

詹鸣委员建议,1、关于业主欠交物业费的问题,赞成条例第 41 条第二款的规定。后面一款是说不能采取什么措施逼迫欠费人,如果只规定这一款没有前一款,就会损害自觉自愿交费人的利益,因为这会降低物服务质量。2、对于第 48 条第三种作为的禁止,禁了以后执行不了怎么办? 居民对小区内住房改变用途意见最大的不是方便群众生活的一些问题,而是污染环境的问题。这一条建议改为“擅自将住宅改变为污染环境的生产经营性用房”。3、“僵尸车”的问题建议在条例中有所体现。我所在的小区有几台车占着车位一年、两年摆在那里,这类情况今后会越来越多。建议借鉴株洲的做法,有所规定。

刘宗林委员说,文本很成熟,同意提交大会表决。建议:住宅的顶楼楼面的使用权,应该是本单元业主共享的空间,但好多小区变成了最上面那户人家单独使用,造成了邻里之间的纠纷,这种情形条例中要有所体现,今后处理类似矛盾纠纷时要有法律依据。

尹双凤委员说,第 31 条“建设单位应当按照规划要求配套建设业主基本公共活动用房和生活服务用房”建议更具体一点。现在老年人对这一部分比较渴望。有一些社区有这样的空间,但里面的设施很糟糕,没有什么东西。建议这一段进行细化。

胡雪梅委员说,同意第 41 条的写法,要照顾到大多数业主的诉求。现在大量小区都存在大量欠交物业费的情况,逐步会形成恶性循环。物业公司依法催交非常有必要。另外,有很多业主采取

极端措施,实际上是有些物业公司服务严重不到位,特别在一些收费比较高的小区完全没有履行服务承诺。基于这样情况,是否可以在第六章或者第七章中明示政府应定期对各物业公司相关履职或服务情况进行评级,对于未能执行相关合同规定的进行降级或者终止物业服务资格。

本组出席情况

缺席 1 人:李际平

抄送:省委常委,省十三届人大常委会组成人员,副省长
省十三届人大常委会第五次会议列席人员
省人大各专门委员会、常委会各办事机构和工作机构
省政府办公厅、省住房和城乡建设厅、省政府法制办 (印 180 份)
