

明确权利义务 调整表决机制 提高服务标准

《民法典》让物业管理“有法”可依

■记者 倪珉

民法典草案是新中国成立以来第一部以法典命名的法律草案,是具有基础性的民事法律规范。《民法典》的相关规定不仅是业主及物业服务人的权利依据,还指引了物业管理未来工作的方向,对行业发展以及工作方式调整均具有重大意义。近日,记者围绕“《民法典》对于物业管理行业有哪些影响”这个话题,采访了乐山市物业管理协会秘书长李军。

影响一:提供法律依据,明确相关权利义务

业主的建筑物区分所有权是实施物业管理的前提和基础,更是业主权利的来源,业主对自己的专有部分享有绝对的所有权,对共有部分享有同等待遇的使用、处分、收益以及管理等一系列权利及对应的义务。然而,大部分业主基本上只明确自己的权利,却忘了履行支付物业费的义务,甚至觉得物业费的缴纳无凭无据。”从业20

多年的李军道出了物业管理行业长期以来面临的“无奈”。《民法典》的颁布进一步明确了业主的权利义务,让业主更加清晰自身的权利范畴,了解其义务性。

《民法典》第二百七十三条明确规定,业主对建筑物专有部分以外的共有部分,享有权利,承担义务;不得以放弃权利为由不履行义务。《民法典》九百四十二条中明确

规定业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的,业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。在物业管理实务中,一楼业主以不需乘坐电梯及空置房不享受服务为由拒缴物业费的纠纷数不胜数,《民法典》为物业服务工作的开展提供了法律依据。

影响二:调整表决机制,促进行业发展

《民法典》将表决机制进行了调整和完善,原“业主大会决定事项”修改为“由业主共同决定的事项以及表决规则”。实践中有些业主不参与表决甚至无法联系,导致需要业主共同决定事项无法快速形成有效决议,物业服务企业的许多工作开展如专项维修资金的使用常常因此搁置,导致后续更多矛盾和纠纷。“业主大会决定事项”修

改为“由业主共同决定的事项以及表决规则”后,一般事项经2/3的业主参与表决,“双过半同意”即可,重大事项经2/3参与表决业主“双过3/4同意”即可,换言之,一般事项最低只需全体业主1/3同意(即2/3*1/2),重大事项最低只需全体业主1/2同意(即2/3*3/4),降低了需要业主共同表决事项的门槛,对促进业主更多地参与到

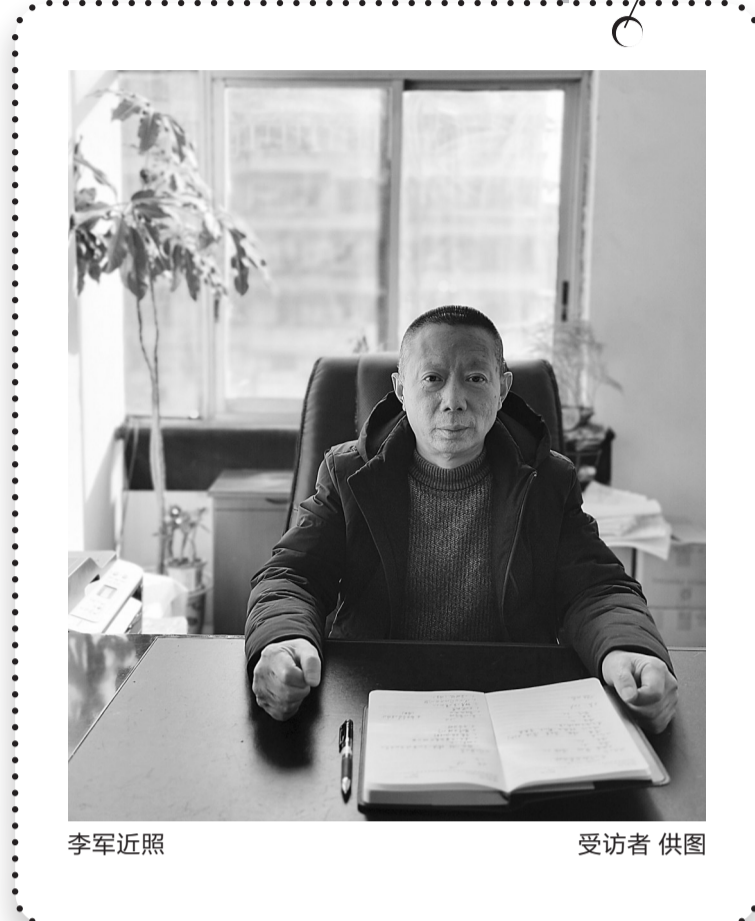
小区事务中有非常重大的意义。李军提醒:“选聘与解聘物业公司”属于一般事项,根据新规定,仅需1/2产权业主参与投票同意即可,这加快了小区内物业管理人之间的更迭。对物业服务企业来说,为避免市场的优胜劣汰,需要不断提升物业服务质量,创新服务理念,对行业的发展具有促进作用。

影响三:提高服务标准 服务更加规范化、标准化、透明化

李军介绍,以往对物业服务工作的指导更多的是参照最高法的司法解释,现在将物业服务合同从无名合同变为有名合同,并不只是因为相关物业服务纠纷增多,需要一个正式的规范去约束,而是随着行业的不断发展,需要对服务提出更高的标准。

规范了物业服务市场,使物业服务更加专业化、标准化,形成企业良性发展;对物业服务人的要求也更高,物业服务人需要定期把履约情况、维修资金使用、公共收益等向业主公开,向业主大会、业主委员会报告,服务向公开化、透明化发展,促进物业服务人提高服务过程中对服务细节、质量的关注和把控;在实务中,物业服务人进行停水停电来催缴物业费为常见做法,双方都在用相互侵害权利的方式来维护自身权

益,往往后果是两败俱伤。”李军表示,《民法典》中直接规定禁止以停水停电的方式催缴物业费,很大程度上制止了物业服务人以暴制暴的做法,使得他们需要不断提高自身专业性去寻找合法合理的方式维权。《民法典》施行可能给物业管理更多的限制性,但也是一个契机,服务更加规范化、标准化、透明化,物业服务质量、服务效果、服务水平不断提高,对整个行业的发展具有重大意义。



李军近照

受访者 供图

采访手记——

《民法典》的颁布实施为物业服务工作提供了法律依据,工作开展变得有法可依。其中,物业和业主双方的权利义务进一步明确,相关物业服务纠纷应当有所缓解,对建设和谐小区有着重大意义。此外,对物业管理行业来说,《民法典》将极大地促进行业的标准化、规范化,优胜劣汰健康发展。

水变市会客厅

华构科技 HUAGOU TECHNOLOGY
建智慧人居 筑百年基业

滟澜洲社区

防患未“燃” 筑牢安全墙

本报讯(记者 倪珉)为切实做好社区消防安全工作,加强小区物业、学校消防安全管理,提高居民防火自救能力,近日,市中区绿心街道滟澜洲社区邀请成都市普消防消防安全咨询服务中心乐山分中心教官,对辖区居民、物业管理人和学校安全

员进行了消防安全知识培训。培训中,教官以案说法,通过列举深圳龙岗大火、上海教师公寓火灾、成都公交车起火等多个火灾案例,对火灾预防、火场自救逃生等进行了详细讲解。并结合生活中可能遇到的电器负荷使用、电线私拉乱接、线路老化等问题,提醒大家做好日常防火措施,消除火灾隐患;同时,要求大家不在小区楼道里堆放杂物、不堵塞安全通道、不乱停乱放车辆。期间,教官还现场演示了干粉灭火器、水基型灭火器、防烟面具、防火毯、多功能消防锤等消防器材的正确使用方法和注意事项。通过此次消防安全知识培训,有效增强了居民、物业管理人、学校安全员的消防安全意识,提高了居民自救自护能力,为创建平安稳定的社区环境奠定了基础。

建立老龄业主档案

小区“银发情怀”很暖心

本报讯(记者 倪珉)为更好地服务小区老年人,市中区滟澜洲·香漫里小区物业服务中心对入住老人进行了专项统计,建立了统一规范的老龄业主档案。

根据老龄业主档案,物业服务中心专属楼栋管家会重点关注独居空巢老人,通过电话随访和上门看望慰问,随时了解掌握老人们的衣食住行、日常生活状况,及时为老人们提供必要的帮助等。同时,物业服务中心每月协同达客会工作人员,为70岁以上老人送上生日礼物;与瑞和医院工作人员一起上门为老人检查身体、普及专业的养生知识。除此之外,该小区常态化开展形式多样的社区文化体育活动,让老人们在这个温暖的大家庭里相互交流、快乐生活。

北京严查房地产市场违规行为 阿里旗下“闲鱼网”被约谈

新华社北京4月9日电(记者 郭宇靖)记者9日从北京市住建委了解到,近日北京市住建委执法部门联合多区住建管理部门开展房地产市场检查,线上线下严查发布委托手续不全、炒作学区房、违规商改住、违规群租、代理出租不符合交易条件房屋等违法违规行为,北京幸福居物业管理有限公司等26家机构被查处,阿里巴巴旗下“闲鱼网”涉嫌发布违规租赁信息被约谈。

据了解,上述26家机构违反了《房地产经纪管理办法》等规定,北京市区住建委执法部门已立案查处,并要求主流互联网平台下架其发布的全部房源信息。

此外,北京市住建委近期对房源信息日渐增多的阿里巴巴旗下“闲鱼网”进行执法检查,发现涉嫌存在发布转租保障房等违规租赁信息、允许未取得备案经纪机构和未取得从业人员信息卡的经纪人员发布房源信息等问题,目前已对该企业进行约谈,强调平台对房源信息发布主体的监管责任,要求其立即整改,切实履行信息审核义务。

据统计,针对疫情期间网上看房增多,房源证照公示不全、租售房源附带涉嫌自建、露台、阳光房、小院等虚假宣传问题,北京市住建委执法部门严厉打击违规发布房源信息各类主体,已依法对145家房地产经纪机构的各类违法违规行为进行立案查处,集中约谈116家次。

“物业人”集中学习《民法典》



培训现场

本报讯(记者 倪珉 文/图)日前,“乐山市物业管理行业法规政策暨民法典与物业管理”专题讲座举行,特邀四川大学公共管理学院社区治理与现代物业研究中心副主任、四川省房协物业专委会副主任、四川省住建厅物业管理专家伍三明做专题培训。乐山市物业管理协会组织我市80余家物业服务企业的300余名代表参加培训。

培训中,伍三明围绕国家物业管理政策、物业管理法律法规体系、业主大会和业主委员会等方面,引用实际案例,着重对高空抛物、维修资金、物业服务合同等相关条款进行重点阐释。乐山市物业管理协会秘书长李军表示,希望通过此次培训,切实提高物业从业人员运用《民法典》来保护业主权益、化解矛盾纠纷、促进社会和谐稳定的能力和水平。

浪费可耻 节约为荣

坚决制止餐饮浪费行为,切实培养勤俭节约好习惯

