



老西门街道开展 “民法典与小区物业管理” 业委会专题培训

2020年5月28日十三届全国人大三次会议审议通过了《中华人民共和国民法典》(以下简称民法典),自2021年1月1日起施行。为落实街道办事处定期组织业主委员会委员进行物业管理相关法律、法规、规章、规范性文件 and 日常运作规范等培训的要求,紧跟全社会学习民法典的热潮,日前,主题为“民法典与小区物业管理”的培训会在老西门生活服务中心举行,辖区内30个住宅小区业委会及11个相关居委会参加培训。

本次培训会邀请了黄浦区人民政府法律顾问、金源律师事务所律师主任金缨律师担任主讲,培训从“业主的权利和义务”、“业主的建筑物区分所有权”、“物业服务合同”与“建筑物与物件损害”四个方面展开。

【延伸阅读】

一、业主的权利和义务

业主的权利:

- (一) 制定和修改业主大会议事规则;
- (二) 制定和修改管理规约;
- (三) 选举业主委员会或者更换业主委员会成员;
- (四) 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人;
- (五) 使用建筑物及其附属设施的维修资金;
- (六) 筹集建筑物及其附属设施的维修资金;
- (七) 改建、重建建筑物及其附属设施;
- (八) 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;
- (九) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主的义务:

业主应当遵守法律、法规以及管理规约,相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的要求。对于物业服务企业或者其他管理人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施,业主应当依法予以配合。

业主大会或者业主委员会,对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等行为,有权依照法律、法规以及管理规约,请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。

二、业主的建筑物区分所有权

业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。并且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。(如:小区公共部位隐患消除属于业主不得放弃的义务)

表决规则的变化:涉及业主共同决定事项(即业主的九项权利),应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项,应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项,应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。(颠覆性条款,明年1月1日起施行)

三、物业服务合同

物业服务期限届满后,业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定,物业服务人继续提供物业服务的,原物业服务合同继续有效,但是服务期限为不定期。

当事人可以随时解除不定期物业服务合同,但是应当提前六十日书面通知对方。

四、建筑物与物件损害(高空抛物和高空坠物)

禁止从建筑物中抛掷物品。从建筑物中抛掷物品或者从建筑物上坠落的物品造成他人损害的,由侵权人依法承担侵权责任;经调查难以确定具体侵权人的,除能够证明自己不是侵权人的外,由可能加害的建筑物使用人给予补偿(通俗地讲,没有不在场证明的居民,都是被告)。可能加害的建筑物使用人补偿后,有权向侵权人追偿。

物业服务企业等建筑物管理人应当采取必要的安全保障措施,防止前款规定情形的发生;未采取必要的安全保障措施的,应当依法承担未履行安全保障义务的侵权责任。

切实保障社区平安有序

全面“迎战” 抓好防汛防台工作

为全力做好老西门街道汛期防汛防台工作,7月中旬,老西门城管中队、网格工作站联合区灯景所组成店招店牌工作组,对前期排查存在安全隐患的违规店招店牌开展整治工作。

工作组与商铺现场协商整改方案,通过摆事实,讲道理,态度耐心且坚决,化解商家的抵触情绪,让他们主动配合整改。当天即制定整改方案,对大吉路293号和295号、大林路362号、陆家浜路1297号的问题店招店牌进行集中整治。

8月初台风来临,根据街道党工委、办事处的统一部署,街道城运中心、网格工作站立

即协调相关部门,派出力量及时清理路边排水口,对各类建筑附着物进行检查整治,对前期排查出的隐患点位按照“一点一预案”做好巡查排险工作。面对台风,街道各防汛成员单位应急处置老旧房屋轻微漏水、门窗破损、短时段断电、树木断枝占道等问题。同时,街道还加强巡查在建工地、动迁基地等外墙围挡以及两处小型工程、应急工程脚手架安全问题。

防汛防台期间,老西门街道各部门持续压紧责任不放松,深入开展防高坠风险隐患排查整改,围绕重点区域、重点部位,实施滚动排查、即知即改,并密切关注突发状况,认真落实警示防范措施,切实保障社区平安有序。



查问题 抓落实

持续用力 助力垃圾分类再提效

垃圾分类关系着居民每天的生活,做好垃圾分类工作是一项任重道远的大事,《上海市生活垃圾管理条例》正式实施一年以来,老西门街道坚持持续用力,抓紧抓实,久久为功,推进垃圾分类工作常态化、长效化、规范化。

近期,老西门城管中队对辖区内商品房小区、商务楼宇、重点单位等开展地毯式分类指导检查,查找漏洞,补齐短板。检查主要包括垃圾厢房设施设备是否损坏、标识是否清晰正确、宣传海报张贴是否到位、台账记

录是否及时有效等。

针对此次检查发现的问题,已督促相关单位通过更换垃圾容器设备、加快垃圾清运速度、规范分类标识标牌、加强宣传氛围以及强化人员培训等手段,予以整改落实,进一步提高生活垃圾分类实效。

下一步,老西门城管中队将进一步加强执法力度,增加执法频次,以加强市民群众及各行各业的垃圾分类意识,为广大市民营造一个清洁、美丽的生活环境。



全面提升辖区群众的安全感

“扫黑除恶”法律宣讲会进社区

今年是全面开展扫黑除恶专项斗争目标的决胜之年,为进一步加强“扫黑除恶”专项斗争工作,老西门街道在辖区内大力营造“扫黑除恶”专项斗争声势和氛围,提高群众积极参与专项行动的热情和法律宣传力度,驰而不息地推动专项斗争不断向纵深发展。

7月7日、13日、14日,街道平安办联合司法所分别在牌楼居委、大林居委和净土街居委,对在职党员、社区群众、社区工作者等开展“扫黑除恶”专项斗争法律宣讲。

会上,律师从法律层面就什么是“黑”、

什么是“恶”进行了详细解读,通过问答形式、讲实际案例等方式,为大家讲解扫黑除恶专项斗争的相关问题及政策。鼓励大家积极参与、提供线索,及时上报,主动同涉黑涉恶违法犯罪活动做坚决斗争。为便于居民学习,律师还把扫黑除恶专项斗争重点打击的十二个方面编成“三字经”,供大家学习。

同时,为了提升社会公众的风险防范意识,律师结合相关非法集资案件,提醒居民们防范非法集资,保护好个人财产。

此次“扫黑除恶”法律宣讲会,让居民们感受到了党和国家“扫黑除恶”的决心和信心,使居民们对什么是“黑”、什么是“恶”有



了更深刻的认识,增强了广大群众的法治意识和同黑恶势力作斗争的积极性、主动性,全面提升辖区群众的安全感。

创新工作方法 提高就业成功率

老西门街道举办小型就业沙龙



近日,区就业促进中心与老西门街道社区事务受理服务中心联合举办小型就业沙龙活动。

疫情防控期间,为减少人员聚集,本次就业沙龙根据实际情况,邀请几位求职意愿强烈的社区青年,提供精准的就业指导服务。

就业沙龙邀请区就业促进指导中心老师,对有求职需求的社区青年进行了详细的求职解读和指导,包括寻求就业线上线下信息、开通就业直通车、调整求职心态、解答面试技巧等方面。

针对社区青年求职者在求职过程中遇到的问题,就业指导专家以丰富生动的案例,引导求职者解决求职过程中的实际困难,提升自信心。活动中,专家和求职者互动不断,讲解内容实用且有效,并根据求职者的求职意向,当场联系岗位,有针对性地开展岗位推荐。社区青年求职者纷纷表示,此次就业指导让自己受益良多。

未来,街道将不断创新工作方法,提高求职者就业成功率,为社区求职者提供更加精准和贴心的就业指导服务。