

用分享探讨碰撞智慧火花

仙霞物业承办 2020 业主自治论坛

日前,由长宁区民政局、区房管局和仙霞新村街道联合主办的以“新时代党建引领业主自治的探索与实践”为主题的“2020 新时代党建引领业主自治论坛”在虹桥美

爵会议中心举行。新长宁集团副总经理马彬应邀出席了论坛。

新长宁集团仙霞物业作为承办方之一,在论坛的经验分享和专家点评环节之后,与安龙居民区党组

织、虹仙小区业委会、市委党校现代社区发展研究中心、长宁新时代业主自治研修院、严嫣律师事务、仙霞新村街道管理办、社邻家、城建学院建筑经营学院的代表围绕“如何

更好推进党建引领业主自治的探索与实践”这一中心问题进行了讨论,就引领建设业委会、工作履职尽责、民主协商共治、社区治理创新等进行了实践分享和深层探讨,通过

思想碰撞从而产生智慧火花,让与会同志茅塞顿开、眼前一亮。此次论坛上,“上海长宁新时代业主自治研修院”正式揭牌成立。

(办公室)

一份荣誉 一份责任

新长宁集团仙霞物业慧生活 联合党支部党建工作获殊荣

“弘扬行业精神,争当进博先锋,推动上海物业行业高质量发展”上海市物业行业党建工作“三优一先”暨第四届最美物业人表彰大会于近日举行,新长宁集团仙霞物业慧生活联合党支部荣获首届行业“党建品牌”殊荣,第四次摘得“先进基层党组织”称号,李明新获评“优秀党务工作者”、郑碧红获“优秀共产党员”荣誉,党员陈易新、入党积极分子黄张华荣获第四届“最美物业人”。

一份荣誉,一份责任。一份肯定,一份激励。在新长宁集团党委的坚强领导下,仙霞物业慧生活联合党支部将继续秉持“党建引领 凝心聚力 务实创新”的发展理念,努力践行人民城市重要理念,积极履行国有企业社会责任,为美丽家园建设、人民幸福安康,再添新功,再创佳绩!

(仙霞物业慧生活联合党支部)

【我想表扬你】

仙霞物业各项目居民为了表达对于物业管理处工作人员以及保安保洁人员的感谢,纷纷将事件还原并特地写来感谢信,现将感谢信刊登如下。

平凡的物业人

金秋十月长假刚过,受北方冷空气南下带来风雨云团的影响,上海地区连日降雨,造成小区内由永达市政施工新排的下水道维修路面出现多处塌陷,形成了最大高低差三十公分的深坑,浅的也有近十余公分,所致积水给小区居民的出行,尤其是助动车和自行车的通勤造成了很大的困扰。由于这条通道是仙霞路 415 弄的主干道,早晚车流、人流繁忙,尤其是接送孩子的居民

特别多,存在较大的安全隐患。

为了解除这个安全隐患,一方面蓉城管理处联系永达市政,另一方面,在维修方安排落实施工之前,管理处的张飞通过量尺寸、备材料,将黄沙黄泥充分搅拌后倒入坑内,完成临时性修补,及时解决通行不便的问题。张飞用一个平凡物业人的技术与责任赢得了小区居民的齐声夸赞。

(蓉城管理处)

少儿图书馆管理处:长宁区少年儿童图书馆西馆正式开馆

近日,“书香少儿馆 溢满童书梦”开馆特别活动在虹仙小区内的长宁区少年儿童图书馆西馆顺利举行。随着开馆活动的开幕,意味着对标“创建第四批国家公共文化服务体系示范区”的标准要求,坚持以“一切为了小读者,为了一切小读者”的服务宗旨,并以“东西两馆错

位发展,突出西馆特色”为理念,进行重新规划布局的长宁区少年儿童图书馆西馆正式开馆。市旅局、市图书馆、市少儿图书馆、区委宣传部、区文旅局、街道办事处等领导嘉宾出席了此次活动。

经过长宁区少年儿童图书馆方、仙霞物业与各相关单位近一年

的不懈努力与辛勤工作,长少西馆的落成与开幕,率先给虹仙小区紧锣密鼓的“一街一品”精品小区改造工程创立了一条亮丽的风景线。同时,长少西馆的开馆,也让虹仙小区的居民与少年儿童获得了欣喜与惊艳。

(少儿图书馆管理处)

大金更管理处:做实做细做踏实 为民办事受肯定

又到了下半年清洗水箱的时候,大金更小区 66 只水箱的清洗工作以及近 3000 户居民的日常修理工作,任务还是比较繁重的。管理处总结往年清洗时的经验,并

结合居民提出的宝贵建议,在这次清洗水箱的前一天对每栋楼进行了通告张贴,另外对个别年纪大、行动不便的业主居民通过电话或上门进行及时通知,再于当日傍晚

由保安人员通过电喇叭循环播放告知进行提醒。目前清洗工作已完成过半,效果良好,管理处工作的踏实细致,获得了居民的肯定。

(大金更管理处)

天山五村管理处:金色护航遇险情 果断处理化险为夷

一年一度为独居老人或孤老上门免费检测水、电工作的金色护航正在如火如荼地展开。长假期间,王平国和王绍慧两位师傅对前期排摸情况进行了对接,并对余下的排查工作紧锣密鼓地做了计划安排。

这一天,王绍慧和往常一样背

上工具包,一幢楼一幢楼走访。走到 52 号楼门前时,闻到一股糊焦味,经过一番查寻,发现三楼一户人家门隙之间有浓烟冒出。时间就是生命,王绍慧一边敲门高喊,一边打电话给联系管理处安排保安、锁匠随时做好应急处置的准备。好在

该户业主的女儿就在附近,打开房门后发现煤气灶上烧的食材已完全烧干,而家中老父亲正在屋内打瞌睡,浑然不知。由于王绍慧发现及时,处理得当,才避免了一场事故的发生。

(天山五村管理处)

虹仙管理处:电瓶车自燃 四分钟扑灭

近日,一辆停放在仙霞路 750 弄 5 号转角口的电瓶车在外卖小哥上楼送餐时自燃着火。短短几十秒,火势就窜到了二楼半的高度。小区保安队的值班队员当即就发现了险情,两分钟三路保安

队员提着灭火器到场,同时专人上报物业管理处与居委并控制了肇事车辆的车主;四分钟扑灭明火;八分钟组织设置好警戒带;10 分钟各单位到场,接着开始了火情损失、着火原因、肇事登记、电

瓶来源摸底等调查善后工作。由于灭火及时,除了肇事车辆外,没有造成任何损失。物业与社区迅速及时的排险处置,得到了在场群众的纷纷好评。

(虹仙管理处)

【规矩方圆】

《民法典》视角下的物业服务合同之权利和义务

安全。这里面尤其需要注意的是采取合理措施保护业主的人身、财产安全。

按照《最高人民法院关于审理物业服务合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条的规定,物业服务企业不履行或者不完全履行上述义务,业主可以请求人民法院判令物业服务企业承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。实践中,正确适用本条规定,还需要结合侵权责任篇中安全保障义务的相关规定,对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为,物业服务人应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

第二,《民法典》第九百四十三条规定了物业服务企业的信息公开义务。物业服务企业应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收

费项目、收费标准、履行情况,以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。

物业服务人信息公开义务是基于《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十三条保护业主知情权的要求,也是物权篇中第二百八十五条关于物业服务企业要接受业主的监督,及时答复业主对物业服务情况提出的询问的应有之义。

第三,《民法典》第九百四十九条第一款规定了物业服务企业的移交义务。物业服务合同终止的,原物业服务企业应当在约定期限或者合理期限内退出物业服务区域,将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指

定的人,配合新物业服务企业做好交接工作,并如实告知物业的使用和管理状况。

本条规定回应了实践中常见的物业服务企业以业主欠费或者质疑业主大会、业主委员会决议为由,拒不移交相关资料、退出物业管理区域引发的物业项目交接难的问题。按照《最高人民法院关于审理物业服务合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第八条和第十条的规定,物业服务企业拒不履行交接义务的,业主委员会可以向人民法院请求解除物业服务合同,并要求物业服务企业退出物业服务区域、移交物业服务用房和相关设施,以及物业服务所必需的相关资料,并由其代管的专项维修资金。此外,物业服务企业拒绝退出、移交,并以存在事实上的物业服务关系为由,请求业主支付物业服务合同权利义务终止后的物

业费的,人民法院不予支持。

此外,物业服务企业按照《最高人民法院关于审理物业服务合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第四条的规定,对业主违反物业服务合同或者法律、法规、管理规约,实施妨害物业服务与管理的行为,有权请求人民法院判令业主承担恢复原状、停止侵害、排除妨害等相应民事责任。

《民法典》第九百四十四条规定了业主支付物业费义务。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。业主违反约定逾期不支付物业费的,物业服务人可以催告其在合理期限内支付;合理期限届满仍不支付的,物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

清规戒律,家风国法,规章制度无一不是约束人们如何管事、如何做人的规矩。《规矩方圆》栏目将为您带来社会仁人志士如何做好物业管理服务的相关事宜所提出的建议,以及如何成为最美物业人的一些金点子。

文 木子

《民法典》第九百四十二条、九百四十三条和九百四十九条规定了物业服务企业的三项合同义务:

第一,《民法典》第九百四十二条规定了物业服务企业的一般义务。物业服务企业应当按照合同约定,妥善维修、养护、清洁、绿化,维护物业服务区域内的基本秩序,采取合理措施保护业主的人身、财产