

增强党组织的凝聚力、创造力和生命力

仙霞物业慧生活联合党支部与上海市物业管理事务中心第四党支部结对共建

为深化推进物业管理行业党建工作,进一步开展“学习型、服务型、创新型”党支部的创建,日前,上海新长宁集团仙霞物业慧生活联合党支部与上海市物业管理事务中心第四党支部,在长宁区既有住宅加装电梯服务中心举行党建联建签约仪式。

上海市物业管理事务中心领导一行在慧加美理事长(仙霞物业副总经理)黄国勇的讲解下,从中心服务内容、“红黄蓝”工作法、“四引协同”机制和特色案例实践等方面了解熟悉了服务中心工作的项目

背景、基本流程以及工作成效。座谈会上,双方就国外典型案例、市内创新做法、行业发展趋势等进行了互动交流,现场氛围轻松而务实。通过以红色纽带联系上下、指挥全局,双方支部将继续在“人民城市”重要理念的引导下,

发挥优势资源、搭建双方人员互派实习交流平台、丰富党建活动,在“双中心”(962121呼叫中心和房屋维修应急中心)工作、962121热线平台与物业服务企业(业委会)双向交叉互动、多层既有住宅加装电梯、智慧物业联动等方面加

强研究合作,增强党组织的凝聚力、创造力和生命力,不断提高热线服务接待、房屋应急维修和物业管理服务的整体水平,进一步推动“服务百姓、服务物业、服务行业”向高质量发展。(仙霞物业慧生活联合党支部)

慧加美荣获长宁区“十优”社区微治理项目荣誉表彰

近日,初心讲堂第八讲长宁区“党建引领 三社联动”社区治理创新论坛暨养老服务党建联盟同心圆成立仪式、首届社区公益服务项目洽谈会在长宁国际发展广场举行。慧加美在活动中荣获长宁区“十优”社区微治理项目荣誉表彰。(慧加美)

【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。

为沈师傅点赞

我是居住在长宁区仙霞路579弄16号的居民。前些日子,因我家里的卫生间抽水马桶近段时间经常漏水,故向所辖的仙霞物业古宋小区管理处报修,当天下午物业维修师傅就打电话给我,说隔天就会上门。

第二天一大早,沈师傅来到我家,他一看就知道有三处地方需要维修。沈师傅不顾脏累苦,趴在地上观察修理。最难的是,抽水马桶的水箱和马桶的连接管因年久老化漏水,而老式的抽水马桶零部件

现在已经没有了,只能从库存里寻找或从别的老物件中拆下来,为此沈师傅连续两次上下来回仓库寻找能够配套的零件,再来安装维修。沈师傅从早上8:30一直忙到中午12:00,没有休息,没有怨言,耐心指导我该怎么正确使用。

像沈师傅这样处处为居民着想,工作勤勤恳恳的好同志,真的是热心服务情系业主。因此希望仙霞物业的领导能够给予沈师傅以更多的爱护和表彰。

业主 史奇

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为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

透过《民法典》认识业主和物业服务人,首先应当将它们视为总则编中的一般民事主体,物业管理主体同样具有一般民事主体的四个基本定位:民事关系的参与者,民事权利的享有者,民事义务的履行者,民事责任的承担者。物业管理主体同样受到作为一般民事主体的共同法律规则的约束:

一是,业主和物业服务人的民事权利受到法律的平等保护,它们从事物业管理活动,应当遵循《民



虹旭管理处:开展消防演练 提高安全意识

每年的11月是消防安全宣传月,为配合消防安全宣传工作,提升业主消防安全意识。虹旭管理处联合居委会于近日在小区健身中心开展了一次消防演习活动。

熟练使用灭火器的基础上,利用之前换下的过期灭火器,向前来参加活动的业主们演示了具体的操作方法,并演示如何扑灭燃起的火焰。这不仅让业主们增强了火灾的防范意识,也让他们了解当火灾发生时

该如何做到迅速反应及冷静处理。现在正是天干物燥,火灾易发的时节,虹旭管理处希望通过本次消防演习,让业主进一步增强防范意识,杜绝火灾的发生,让业主们生活在更安全、舒适的环境当中。(虹旭管理处)

大金更管理处:爱心敬老 情暖重阳

“岁岁重阳节,相聚状元楼”已成为大金更小区老人们每年翘首以盼的重要节日,大家聚在一起吃着长寿面,聊着家常、相互寒暄,气氛热闹又温馨。

每年到了这个时候,大金更小区的居委、物业以及驻小区单位状元楼酒店都会携手为老人们筹办这样的活动。一方面愉悦了老人的身心,一方面弘扬中华民族尊老爱幼

的传统美德。仙霞物业董事长李明新、工会主席郑碧红参加了活动,李明新代表仙霞物业为老人们送上了节日祝福,整个活动充满了愉快温馨的气氛。(大金更管理处)

蓉城管理处:业主的贴心“好管家”

近日,仙霞物业蓉城小区管理处组织新长宁绿化养护公司在小区内进行绿化修剪养护工作。由于蓉城小区是一个房龄近40年的老旧小区,小区内部分绿化布置不合理,

导致了该小区各类树木的野蛮生长,一些树龄较高的树木甚至已经长至五六层楼高的位置,造成低楼层的居民采光严重受阻。进入秋冬季节后,部分居住在低矮楼层的老年居民向

物业、业委会提出了修剪树木的诉求。因此物业公司便与绿化养护公司商量安排绿化修剪工作,作业过后得到业主的好评,称仙霞物业是业主的贴心“好管家”。(蓉城管理处)

虹仙管理处:热心居民助力精品小区改造

“一街一品”精品小区改造项目正在虹仙小区热火朝天的进行着,改造项目得到了小区居民全方位的关注。在改造的一开始,作为虹仙小区全体业主代表的业委会黄老师就积极深入到项目改造之中。针对改造工程的具体情况,业委与物

业专门建立了每周专项例会制度,罗列居民提出的问题与平时发现的问题,提出合理化的建议以及探讨可能的方案。同时,业委专门委派了专人专项负责针对工程质量的日常巡视。

每每接到业委会的任务时,黄

老师不论烈日风雨,都会尽心尽心地对每层楼面、每道工序、每个现场进行巡视。每当听到居民称呼自己是社区居民的“工程监理员”时,黄老师总是谦虚地笑笑说道:“发挥余热,应该的。”(虹仙管理处)

《民法典》中的“业主”和“物业服务人”

法典》总则编规定的自愿、公平、诚信和合法的原则,不得违背公序良俗,应当有利于节约资源和保护生态环境;

二是,业主和物业服务人行使权利,应当履行法律规定的和当事人约定的义务,不得滥用民事权利损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益;

三是,业主、物业服务人与相对人恶意串通,损害他人合法权益的物业管理行为无效,违反法律、行政法规强制性规定的物业管理行为无效;

四是,业主和物业服务人的民事权利受到侵害的,被侵权人有权请求侵权人承担侵权责任。

透过《民法典》认识业主和物业服务人,还应当将其置于物权、合同和侵权责任等不同的民事法律制度下观察,通过特定法律条文的解读,分析物业管理主体与一般民事主体不同的特征。

作为特殊民事主体的业主:作为物业管理主体,业主是单个业主、

业主大会和业主委员会三种业主形态的统称。在物业管理活动中,业主又以区分所有权人、物业服务合同聘用人和建筑物损害侵权责任人三种身份,具有《民法典》规定的民事权利、义务和责任。在区分所有建筑物的管理中,单个业主对建筑物专有部分享有较为完整的所有权(占有、使用、收益和处分),对共有部分的共有和共同管理权,则主要通过业主大会的参与权、表决权、监督权来实现。业主大会、业主委员会作为全体业主共同利益的代表者,是区分所有建筑物共同管理权的实际行使人,其法律地位和运作规则,除了适用《民法典》总则编“非法人组织”一章以及《物业管理条例》的规定以外,今后还有待于依照民法典第二百七十七条之规定另行制定相应的法律法规。在物业服务合同的签订和履行中,单个业主的主要权利是参与合同相关事项的表决和监督合同的履行,主要

义务是支付物业费并遵守管理规约的相关约定;业主大会有权依法选聘解聘物业服务人,业主委员会具体行使缔约权和合同履行的监督权。在建筑物损害事件的侵权责任承担中,单个业主作为所有人和使用人,视其过错情况,依据公平原则,决定是否承担赔偿责任或者补偿的侵权责任。

作为特殊民事主体的物业服务人:物业服务人是《民法典》合同编创设的法律名词,《民法典》第九百三十七条规定,物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。但是,将其他管理人与物业服务企业并列为物业管理的主体,是物权编(原物权法)的规定,物权编第二百八十四条明确规定:“业主可以自行管理建筑物及其附属设施,也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理”,以此为基础。物权编中所有涉及物业服务企业的条款均采用与其他管理人并称的方式表述。其他管理人,作为物业服务企业以外的根

据业主委托管理建筑物的法人、其他组织和自然人,随着物业服务企业资质认定的取消,物业服务行业特征逐步淡化模糊,主要是指从事物业服务活动的非法人组织和自然人。与有关业主的规定不同,《民法典》中关于物业服务人的内容,是以义务和责任为重心的,例如:物权编中规定物业服务人有接受业主监督的义务,有执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施的义务;合同编中规定物业服务人应当采取合理措施保护业主的人身财产安全;应当定期向业主公开物业服务事项并向业主大会、业主委员会报告;侵权责任编中规定物业服务企业等建筑物管理人应当对建筑物损害承担未履行安全保障义务的侵权责任等等。《民法典》对物业服务人的民事义务和民事责任所作的大量特别规定,旨在针对现阶段物业管理中存在的乱象,严格规范物业服务提供者的行为,最大限度地保护业主和使用人的合法权益。