



漫画 张冰洁

昨日,常州市房管部门向社会发放《和谐物管100问》,就市民在居家生活过程中存在的疑问做出解答。常州市物管中心有关负责人表示,希望通过这一文本的发放,能让市民在维护自身利益的同时,更好地履行自己的义务。

追溯: 发放百问手册 意在打造和谐物管

《和谐物管100问》以问答的形式简要介绍了物业管理的基础知识,以及住房专项维修资金的缴存和使用、物业管理的法律责任等方面的内容,这对物管从业人员和广大业主正确理解和准确把握物管知识很有帮助。

“《和谐物管100问》的发放有着特殊的背景。一方面是为了迎接全国文明城市的创建,另外也和目前市民对物业管理这一行业缺乏了解、导致住户与物管矛盾频发有关。”常州市物管中心一位负责人介绍说,现在已是4月份,距离全国文明城市检查不到5个月,由于文明城市的36项测评指标中有许多与房管、物管有直接或间接的关系,因此,如何创造常州的“和谐物管”成为文明城市创建成功与否的重中之重。另外,不少住户对于物管这个行业存在理解偏差,往往注重自身权利的维护,对于义务的履行却持忽视态度,这导致物管公司的工作难度加大,双方的矛盾近几年呈高发态势。

解读:很多“常理”被颠覆

据物管中心工作人员介绍,就常州而言,住户与物管公司存在的争议主要集中在物管费的缴纳、维修基金的使用、因外在原因导致住户财物受损以及停车费等几个方面。但就这些争议来说,很多住户在处理争端时却因对相关法律法规的不了解而存在误区,“一些按常理认为是理所当然的事,往往并非正确。在《100问》中,我们特意对这些存在的误解进行重新解读。”

解读1: 业主家发生入室盗窃,物业应赔偿吗?

答:物业服务企业按照物业服务合同提供相应的物业管理服务。如果物业服务企业严格按照合同中的约定事项做好公共秩序维护工作,并有相关记录作为佐证,则不应由物业服务企业承担赔偿责任。但如果没有履行合同约定中的约定事项,物业服务企业则应承担一部分责任,双方可自行协商,也可申请由人民法院裁定。

解读2: 业主是否有权查看物业区域内的监控录像?

答:依据《保安服务管理条例》的相关规定,物业服务企业在物业管理区域内开展门卫、巡逻、秩序维护等服务,使用监控设备不得侵犯他人合法权益或者个人隐私。保安服务中形成的监控影像资料、报警记录,应当

至少留存30日备查,保安从业单位和客户单位不得删改或者扩散。因此,未经公安机关同意,业主无权查看物业区域内的监控录像。

解读3: 业主能否自行封闭阳台、安装防护栏、搭建阳光棚,或者随意更换自家窗户和防盗门?

答:为了维护住宅小区公共安全和公共利益,保持住宅小区整体美观,业主应遵守小区(临时)管理规约上的规定,不可自行封闭阳台、安装防护栏或搭建阳光棚,或者随意更换自家的窗户和防盗门。

解读4: 业主暂时没有入住,是否可以不缴物管费?

答:不可以。物业的管理不仅是对人的管理,更重要的是对物业本身的管理。虽然业主没入住,但物业管理已经涉及物业本身,这不仅包括业主独有的部分,更重要的是对共用部分、共用设施的管理。2009年10月1日起实施的《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第六条规定:“物业服务企业已经按照合同约定以及相关约定提供服务,业主仅以未享受或者无需接受相关物业服务为抗辩理由的,人民法院不予支持”。因此,物业公共服务费的缴纳不应以入住为

前提。

解读5: 一楼的业主是否可以不缴电梯运行维护费?

答:不可以。所谓住宅电梯受益业主,是指在配有电梯的住宅楼内可以使用电梯的业主(也就是说业主进入家中可以使用电梯的是电梯受益业主)。具体来说,电梯从地下车库起乘在住宅一楼开始停靠的,从一楼业主开始就是电梯受益业主;电梯从住宅一楼起乘,以电梯首次停靠的最低层业主开始就是电梯受益业主(特殊情况例外)。电梯受益业主应当按照物业服务合同的约定向物业服务企业按时缴纳电梯运行维护费。

解读6: 业主拖欠物管费,物业服务企业是否有权停水停电?

答:不可以。供水、供电是业主和自来水公司、供电公司之间形成的合同关系,与业主和物业服务企业之间的物业服务合同是两码事,水、电是由专业的供水、供电部门来管理并直接向最终用户收取费用的,因此物业服务企业无权擅自对业主实施停水、停电。物业服务企业以停水、停电等手段要挟业主,只会激化矛盾,物业服务企业可根据物业服务合同和相关法律法规的规定来解决业主拖欠物业费公共服务费的问题。 刘劲松

》相关新闻

房产信息查询费用减半收

为了减少当事人查询房产档案信息的经济负担,常州房产登记中心在原核定标准的基础上,对房产信息查询费实行减半收取。

今年常州市出台了一系列政策措施来遏制房价,其中包

括购房交税优惠政策及契税退税政策。为了配合地税部门开展好此项工作,常州房产登记中心依据当事人申请,通过房屋登记信息系统查询当事人的家庭住房登记情况并为其出具书面查询结果。截至4月10日,

登记中心共为6776户家庭出具了住房登记情况查询结果。此外,登记中心于4月10日起降低房产信息查询的费用标准,在物价部门原核定标准的基础上实行减半收取。

刘劲松

》天气

周五有雷阵雨 气温变化不大

昨天,龙城虽然风大了些,但太阳的威力无法阻挡。大街上,短袖、光腿的夏天装扮已出现不少。

据天气预报显示,今明两天龙城的天气仍然较好,最高温度预计在23-25℃左右,周五可能会有雷阵雨,但气温变化不会很大。据中长期天气预报显示,周日可能会再迎雷雨天气。有关部门提醒市民,今后雷雨天气可能会增多,市民外出记得携带雨具,另要注意用电安全,以防悲剧的发生。

张敏

今明后三天天气

今天	阴转多云	12-23℃
	南风3-4级	
明天	多云	12-25℃
	西南风3-4级	
后天	雷阵雨	11-25℃
	南风3-4级	

》发布

“常州公路” 微博开通

为更好地体现“公路为公众服务”的行业价值理念,常州市公路部门开通“常州公路”微博(<http://weibocom/user/2090388344/profile>)。微博将以信息公开、透明、及时为原则,发布公路法规政策、路网调度、工程招投标、为民服务等内容,此举在原先已有电子政务平台的基础上,进一步拓展沟通渠道和方式,使社会公众更加享受便捷、便利的公路服务。

柏炜炜 姚斌

“敦煌女儿”来常州 解读敦煌

昨天下午,“敦煌文化在我身边—文化遗产知识进校园”系列活动正式启动,被誉为“敦煌女儿”的敦煌文物研究院院长樊锦诗女士,给常州的中小学生对敦煌,上了一堂生动的文化遗产知识课。

据樊院长介绍,之所以将首站设在常州,缘于常州局小学生对敦煌石窟的关心和呵护。2004年11月,局小五(3)班中队凑了219.5元寄到敦煌研究院,用来支持敦煌石窟的保护和修复。这一举动带动了全校,之后又有几笔捐款支持“护遗”。樊院长表示,学生们的小小善举激励了他们,此次活动就是想引导中小学生对小培养自觉保护文化遗产的意识,让中华民族优秀传统文化千秋万代、永相传承。

张敏

常州80亿打造 东方盐湖城

昨天上午,由龙城旅游控股集团投建的东方盐湖城举行开工奠基仪式,该项目斥资80亿,欲打造全国一流的休闲养生度假目的地。第一期规划为“温泉传奇”、“九天圣境”等旅游产品,预计2013年初建成并对外开放。

东方盐湖城坐落在金坛茅山旅游风景区,占地面积27.8平方公里,为金坛市政府重点工程及旅游龙头项目,并已纳入2011年江苏省十二五规划,是江苏省2011年重点建设项目之一。东方盐湖城整体规划分三期进行,一期规划面积6.21平方公里,重点打造“温泉传奇”、“九天圣境”;二期规划面积11.22平方公里,规划建设高端体育休闲公园;三期规划面积10.32平方公里,逐步建设布林维尔小镇、茅东风情小镇、户外运动公园等产品。

周青 聂静