

# 不交物业费就没有投票权?

## 南京有小区已执行5年,是否合法存在争议

“不交物业费,就没资格参加小区投票,这样的规定是否合理?最近,南京一个小区的业主为这事发生了口角。现代快报记者采访发现,类似规定在南京其他小区也出现过,但这个规定是否合法有效,还存在一定争议。现代快报记者 马乐乐

### 不交物业费被剥夺投票权,有人不答应了

最近,河西的欧洲城凯旋丽都小区有业主反映,部分业主不遵守业主规约,明明没有投票权却非要参加投票。

现代快报记者了解到,这个小区即将针对物业管理方面的一些事项举行业主投票,不过按

照该小区去年通过的业主规约,并非所有人都有资格参加。

凯旋丽都的业主规约中明确提出,欠缴物业费的业主没有投票资格。

按照这个规定,小区有不少业主不具备投票资格。“明明他

们没资格,但是此次投票前,他却站出来表示不同意。”这位业主表示。

不过,在短暂的口角之后,事态很快平息。有小区业主表示,邻居们很快达成妥协,最终所有业主都有了投票权。



漫画 雷小露

### 正方:这样的规定合理合法

不交物业费就没有资格参加小区投票,这样的规定是否合理?现代快报记者采访发现,这个问题存在一定争议。

江宁的江南文枢苑小区,通过业主规约,明确将物业费与投票权挂钩。小区业委会副主任赵健,同时也是南京市城市治理委员会公众委员。“我们小区可能是南京第一个把这条规定加进去的。”他介绍,早在2010年小区就通过业主大会表决,规定欠缴物业费的业主,停止一切参与公

共事务的权利,包括选举权和被选举权,并且无权向业委会投诉物业的服务。“我们认为权利和义务是对等的,你没有履行交物业费的义务,自然就丧失了投诉物业的权利。”

在赵健看来,将物业费与投票权挂钩,有明确的依据。住建部[2009]274号文《关于印发业主大会和业主委员会指导规则的通知》第20条规定:业主拒付物业服务费,不缴存专项维修资金以及实施其他损害业

主共同权益行为的,业主大会可以在管理规约和业主大会议事规则中对其共同管理权的行使予以限制。

他说,按照住建部的这个规定,是可以限制欠缴物业费业主的投票权的。“法无禁止即可为,只要是属于小区公共事务的事项,不违背上位法的,都可以规定。”

他还举例说,比如有的小区通过规约给群租房设置门槛,要求多交物业费,这都是可以的。

### 反方:漏洞不少,是否合法值得商榷

不过也有法律界人士指出,将物业费与投票权挂钩的规定过于严苛,不符合法律精神。

江苏金协和律师事务所主任张明文说,小区事务的投票权,是基于业主本身的物权而获得,物权是业主的基本权利,而物业费则是业主与物业公司之间的合同债权债务关系,很明显物权的地位高于债权。“用债权的关系来限制物权,这在法律上可能说不过去。”他认为,如果发生此类法律纠纷,即使是大家通过的业主规约,也可能

不合法。

而一位不愿透露姓名的物业人士则指出,简单规定欠缴物业费就没有投票权,存在不少漏洞。“比如说,由谁来判定欠缴物业费?曾经欠缴的算不算?在业主大会公告之后补缴的算不算?因客观原因比如人在外地而没有缴费的算不算?”他认为,正是因为存在这些漏洞,如果简单规定很可能出现疑问。他说,如果业主规约实在要对此“立法”,那么应当完善条文。

# 张近东访夏普 苏宁夏普明年线上增长将达100%

就在双十一结束一周后,在日本大阪,夏普株式会社社长高桥兴三迎来了一位老朋友,苏宁董事长张近东。从会谈到晚宴,两人进行了四小时的长谈,这在张近东与众多供应商大佬的会面中,鲜有如此长时间的对话。一周前的双十一,夏普显然不会放弃这样一次冲击年度销量的机会。作为苏宁的长期战略合作伙伴,在这次双十一,夏普更是将主战场放在了苏宁。数据显示,双十一当日,夏普在苏宁销售同比增长168%,跑赢众多彩电品牌。这也给此时两位大佬的会面,打开了更多想象空间。

## 双十一单品日销近万台 引爆苏宁夏普2016战略合作

11月5日,苏宁O2O购物节启动的第一天,一款50英寸的夏普智能电视销售数量达到近万台。这一飙升的销量,放在行业中,是一个爆表的数字。单品爆发只是一方面,双十一当天夏普在苏宁双线168%的高速增长,更是堪称其历年来的同比最强增长。

双十一的销售成绩,显然提振了两家企业未来合作的信心,在本次会谈上,双方更是一拍即合,在彩电市场整体低迷的背景下,仍然制定了2016年增长30%的任务目标,其中,线上增长要达到100%。

纵观行业数据可以发现,截至今年三季度,国内彩电企业几乎全部面临亏损,而国外彩电企业基本上同样如此,彩电行业遇见寒冬,并非是坏消息,此时,那些能够把握住市场趋势的企业则更容易脱颖而出。

众多企业都在努力寻找逆流而上的支点,对于夏普而言,在中国市场,跑上互联网零售快车道,有着多年合作经验的苏宁,无疑是最为倚赖的渠道伙伴。

## 夏普紧跟苏宁O2O模式 签订超20万台独销大单

双方制定的远高于行业增速的任务目标,无论放在线下零售企

业,还是在传统电商企业,都难以实现,而全速推进O2O模式,要坚持打三年零售价值战的苏宁,则恰逢其时。

在二人会谈中,高桥兴三表示,苏宁线上线下融合的O2O模式给了夏普很大的机遇。为全面发挥苏宁O2O运营的优势,2016年双方签订了超20万台60英寸、70英寸4K彩电的定制大单,大面积试水C2B反向定制,而之所以集中在大屏高端彩电,目的就是希望以苏宁易购云店、苏宁易购服务站的体验优势为突破口,提升高端产品的市场份额,实现利润率的快速提升。

不仅仅是云店被夏普极度看

好,2016年,夏普还将加大对线上苏宁易购的运营投入,与线下云店形成互补,抢占中低端市场份额。

显然,高桥兴三已经瞄准了苏宁这块互联网零售发展的高地,同样,张近东在会谈中直言,要将苏宁的互联网零售资源向夏普进行最大限度的开放输出。

尤其是在物流仓储方面,他表示,2016年,苏宁计划全面承接夏普在中国市场的仓储和物流运输业务,提升夏普的物流效率。与此同时,将云店打造成为夏普新品首发和会员活动的核心阵地,借助苏宁平台将更多的夏普特色商品引入中国。

联合支持媒体:扬子晚报/南京晨报/现代快报 协办:信意屋装饰 优质服务,健康整装,先开工后付款 本公司监理人18305162691管经理

# 包工包料包水电含主材 70平米32800元起

精装修健康升级材料 乳胶漆升级为内酯 11月签约即送空调 或港澳六日游

## 年末钜献 保质保价好装修 50席限量抢 45天拎包入住

70平米包工包料29800元起 66平米包工包料28800元起 60平米包工包料26800元起 **升级** 70平米包工包料含水电32800元 66平米包工包料含水电32000元 60平米包工包料含水电31000元

### 8重惊喜等你来!

1.交订金双倍返还 2.老房子装修送防盗门 3.免费量房,设计、报价、出平面图 4.木工板免费升级EO级 5.赠送卫浴四件套 6.签单送品牌电器 7.水电隐蔽工程质保10年 8.完工送保洁一次

<b>客厅工程</b> 地板项目 踢角线项目 乳胶漆项目 石行线项目	<b>主卧室工程</b> 地板项目 踢角线项目 门及门套项目 石膏线项目 乳胶漆项目 大衣柜合移门	<b>次卧室工程</b> 地板项目 踢角线项目 门及门套项目 石行线项目 乳胶漆项目
<b>阳台工程</b> 地砖项目 地砖项目 顶面乳胶漆 阳台吊柜	<b>厨房工程</b> 地砖项目 地砖项目 橱柜项目 吊顶项目 移门项目	<b>卫生间工程</b> 地砖项目 浴室项目 地砖项目 花洒项目 顶面乳胶漆 马桶项目 吊顶项目 移门项目

### 信意屋装饰健康升级材料

◆仿实木地板升级 ◆瓷砖:LD、吉象等  
◆电线:远东、金貂等 ◆门:仿实木板材EO级  
◆水管:保利、伟星等 ◆乳胶漆:多乐士、立邦等  
可升级为具有十大功效的阿里郎贝壳粉生态涂料

信意屋装饰 电话:025-86661395 免费热线电话:400-0096-239 活动时间:11月20日~24日  
地址:万达金街东街区15栋3楼304室 乘车路线:地铁2号线云锦路站3号出口即到;公交80路、109路、170路、186路、61路、游4 雨天有专车接送