

“有请律师”联合“韶房”跟你说说物管那些事儿

南京酝酿“物管App”业主可在线投票



小区换物业，如何选择物业公司？物业纠纷频现，业主该如何应对？未来，业主如何能更加方便地参与到小区管理中？昨天上午，现代快报“有请律师”栏目联合“韶房”，邀请南京市物业管理办公室行业监管科科长张汛石、南京市城市治理委员会公众委员王兴宏，以及部分小区业委会负责人，讨论小区治理、物业选聘等问题。对于业主遇到的纠纷等问题，现场有律师作了详细解答。

现代快报记者 马乐乐 顾元森 姚茜 王瑞 张玉洁/文 马晶晶/摄



小区如何治理，昨天论坛上与会代表踊跃发言

▶ 论坛现场，大家都聊些什么

物管办：南京正在酝酿统一的“物管App”

小区需要征集全体业主意见，只能开会来投票，或者上门“扫楼”。那么，有没有一个信息化平台，可以便捷地征集业主意见？昨天在活动现场，张汛石提到，目前南京物业管理部门，正在酝酿“物管App”，一个方便业主在手机上投票的信息化平台。

小区需要征集全体业主意见，一般会有两种途径：一是举行业主大会，业主现场表决投票；另一种则是挨家挨户上门，请业主

进行书面表决。不过，这两种方式操作难度都比较大。在业主自治过程中，曾经尝试过使用网上投票方式来征集业主意见，效果都不太理想。“物管App”的设想，就是针对当前物业管理存在的难题，提出的新方案。据悉，此前南京一些小区曾推出“物管App”，不过这些App都是由物业公司开发，其多用于缴费等，无法有效实现业主在线投票等功能。物管部门正酝酿的“物管App”有望实现在线投票功能的

突破。张汛石表示，要让“物管App”变成现实，还需要解决两个难题：一是个人身份的确定；二是业主身份的确定。一方面，用户怎么注册？如果仅提供姓名和房号，肯定不行。如果业主实名注册的话，需要提供身份证、产权证等信息，业主是否都愿意提供？另一方面，业主提供的信息，与房产局的数据是否对称，需要技术方面的支持比对，其中的难度还是比较大的。

业委会代表：小区换物业，选外地公司好不好？

最近，南京浦口天润城九、十街区在选聘新的物业公司，报名的有11家，怎么选择？昨天，两个街区业委会把自己的疑问带到了活动现场。

据该业委会负责人介绍，之前他们在南京物业网上发布了信息，要选聘物业公司，最近报名刚刚结束。报名的11家物业公司里，有3家是外地企业，他们对小区的信息了解得十分详细。该

负责人表示，如果真的把外地物业公司作为候选，他们怎么组织业主去考察，也是个问题。

南京市物业管理办公室行业监管科科长张汛石提醒，是否选用外地的物业公司，业委会得慎重考虑。他表示，有一种情况需要警惕，就是南京的小企业找到外地一家大公司，以对方名义来竞选。这不是挂靠，而叫出借资质，是违法行为。

“韶房”：选物业，该明白三个道理

作为公众号“韶房”的主持人，现代快报记者马乐乐多年来采访过大大小小的物业纠纷好几十件，对于小区的物业管理，他提出了三个观点。

一是小区物业的好坏关系到每一个业主的切身利益。随着人们对居住品质要求的不断提高，小区物业管理水平的高低，与房价的联系正在越来越紧密。最近一年来，河西奥体地区多家小区密集炒掉老物业，更换成品牌的物业公司，便是明证。河西某小区的一期二期原先同属一家物业公司管理，房价差距并不大；但二期更换了品牌物业公司后，小区形象明显提升，从去年以来房价就明显拉开了与一期的差距。从这个角度

看，给小区选择好物业，就是给业主自己的房子增值。

二是不要希望榨干物业公司的每一个铜板。业主选择物业公司，除了希望称职，当然还希望物业费便宜。但“既要马儿跑，又要马儿不吃草”，只能是幻想。业主应该深入了解行业标准，并根据“质价相符”的原则，依据希望物业达到的服务标准，来选择和确定物业费的档次。事实上，在不少小区自治中，业主们在压缩物业企业的生存空间，物业企业要想生存下去，只能在暗中侵害业主的利益。给予物业企业一定的利润空间，在选聘时就约定好双方的权利和义务，是小区物业

和谐的基石。

三是专业的人做专业的事。很多小区业主，在竞选业委会成员之初，都抱着为邻居们服务的一腔热血，但很快就在现实面前“头破血流”。事实上，小区业委会是一个难度加大的“工作”，业委会成员不但要熟悉方方面面的法律、政策，还要学会与方方面面的人物和部门打交道，可以说每一个优秀的业委会主任，都是个“杂家”。也正因为如此，建议每一个志在服务小区邻居们的业主，先多加强相关知识储备；在成为业委会成员后，更要主动向主管部门和行业中的高手请教，遇到物业治理的困难，多听听高手建议。

▶ 业主有问题，律师来解答

案例1 小区规划外建车库，产权归谁？

昨天的法律咨询中，北京中银(南京)律师事务所胡春燕律师，着重向读者介绍了《物权法》方面的内容。“《物权法》主要解决了3个方面的问题：一是‘物’是谁的，即物的权利人问题；二是物的主人享有什么权利；三是别人侵犯了物权所有人的权利，物权人应该怎样维权。”在讲到物权人的权利时，胡春燕提到了星汉城市花园小区的地下车库问题，这一问题被不少网友称之为全国首例小区车库之争。一审法院曾判全体业主享有地下车库的权益，不过后来该案又发回重审，引发广泛热议。

根据鼓楼法院官微发布的消息，星汉城市花园规划核准车库数量为36个，实际建设59个，根据最高法相关解释，超规划建设的23个车库应属业主共有。规划核准的36个车库中，按照2004年12月15日南京市《商品房附属房屋转让等规定的若干规定(试行)》第六条的规定，应有不低于15%(最低6个)的车库为业主保留。因此，星汉城市花园小区业主实际有权取得的车

库为29个，小区业委会要求确认其对小区全部车库均有占有、使用、收益、处分的权利，依据不足，本院不予支持。小区开发商已交付了24个车库，尚应向小区业委会移交5个车库。因开发商应移交的车库已实际出售给小区其他业主，小区业委会要求移交车位的请求实际无法履行，所以小区业委会有权要求开发商支付5个车库对应的出售价款50万元。因此，判决开发商向小区业委会支付车库出售款50万元。

对于这起案件，盈科律师事务所苏晓晓律师认为，根据《物权法》第74条规定：建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。他比较认可鼓楼法院的判决。

南京财经大学法学院院长董学立表示，对于建筑区划内符合规划车库的所有权，物权法有明确规定。对于规划以外建设的车库，要明确所有权到底是谁的，明确了这一点，才能明确这些车库的占有、处分等权利的问题。

案例2 业委会违规签物业合同，怎么办？

市民张先生是南京市秦淮区一小业主，他告诉记者，小区原先有业主委员会，但小区业委会在聘请物业公司时，并未通过法定程序告知业主，私自与物业公司签订合同，也未进行公示。此后不久，小区业主发现业委会与小区物业公司签订的合同明显损害了全体小区业主的利益。没想到，小区业委会主任得知小区业主对签订的物管合同意见较大后，竟然直接将业委会解散，并将业委会的公章全部上交给了街道，且

街道也同意并收回了公章。

“我们认为当初业委会与物业公司签订的服务合同无效，但不知道该怎么维护小区业主的利益。”张先生说，业主委员会当初解散也不符合法定程序。对此，江苏诺法律师事务所甘继文律师表示，建议张先生到房产部门物业办投诉，要求介入调查，或者由小区2/3业主签字，通过法律途径，到法院起诉，要求认定当初业委会与物业公司签订的合同无效。

案例3 五楼房顶漏水，损失谁来负责？

在咨询现场，读者陈女士跟北京中银(南京)律师事务所的余春叶律师，说起家里的烦心事。她家住在五楼，却因为屋顶漏水烦透了心。陈女士说，因为六楼的住户私自改了下水道，之后她家屋顶就经常有水漏下来，屋顶的墙面不仅有裂缝，还被水泡发了霉。最严重的一次，下了场暴雨，结果房顶差点成了水帘洞。她找到楼上的邻居，对方却不愿意负责。

陈女士想知道自己应该如何维权。余春叶表示，陈女士可

以选择诉讼程序维权，她的损失完全可以找楼上的邻居赔偿。但诉讼中，陈女士需要找专业的鉴定机构对房屋的损坏进行鉴定，证明房屋漏水是楼上邻居的行为所导致的，而不是房屋自身的老化等其他原因造成的。此外，陈女士还咨询律师，能不能索要精神损失赔偿。余春叶告诉她，这种情况下不能诉求精神损失赔偿，但陈女士可以根据邻居的侵权行为，来确定对房屋的损失，要求对方赔偿。

有需求，有疑问，告诉我们



和律师
线上互动
关注
微信
公众
号



听小马
哥韶房
关注
微信
公众
号