

维权时刻

责任编辑:颜静燕
邮箱:
yanyanangela@sina.com
热线电话:
62791234-267



居民楼里开公司 业主该咋维权

不少业主将闲置的住宅租给一些公司和个体户当做经营场所,便民服务带来便利,但流动人员却给其他业主带来隐患,真是有人欢喜有人忧。

对于居民楼里搞商业活动带来的不良影响,不少业主表示,找物业也没有改善。工商部门透露,住宅用作经营性用房,需经业主委员会或社区居民签名同意才可办理营业执照。

一位高级物业管理师说:“物业没有执法权,如果有扰民现象,物业在协调无果的情况下,可以向工商、食监等政府职能部门投诉,多部门可联合执法取缔严重扰民的楼内经营场所”。

相关专业律师介绍,《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》中规定,“业主将住宅改变为经营性用房,未按照物权法第七十七条的规定经有利害关系的业主同意,有利害关系的业主请求排除妨害、消除危险、恢复原状或者赔偿损失的,人民法院应予支持。将住宅改为经营性用房的业主以多数有利害关系的业主同意其行为进行抗辩的,人民法院不予支持”。同时,律师建议,本栋楼内的业主均同意是先决条件,也就是说,未经有利害关系的业主同意,住宅改经营的业主都是违法,解决之道是对有利害关系的业主进行补偿,征得全部同意。如果无法达成一致,可用法律手段维权。 摘编自《华商报》

南京试点业主议事系统 业主大会可在网上召开

扫一扫二维码 告别“被签名”

如今住宅小区越来越大,业主人数也越来越多,想把大家召集在一起开个业主大会,商量点什么事可真不容易,更别说书面征求意见了。不过,以后南京小区业主们就不用那么麻烦了。10月8日,南京市住房保障和房产局新推出的业主议事系统上线了,当天在中海塞纳丽舍小区推广试点,业主们只要用手机完成注册后,就可以参与网上议事、网上表决,比传统方式省事多了。据悉,南京市住房保障和房产局将根据试点情况对业主议事系统进行改进,并于年底前向全市开放。



传统方式亟待改进

住宅小区选聘物业服务企业、选举业主委员会、决定公共收益的使用分配等,凡是涉及大家的事,都需要召开业主大会让全体业主共同讨论、决定。但由于住宅小区的客观条件限制,长期以来,几乎没有一个小区可以真正召开会议表决,通常是采用书面征求意见的方式召开业主大会。从目前来看,书面征求意见虽最为常用,但又客观上存在效率低、矛盾多的问题。

据了解,近年来,南京陆续出现了多起业主大会纠纷,其重要的原因就在于传统的书面业主大会方式存在诸多弊端。

到底如何解决业主议事的问题呢?近日,南京市住房保障和房产局研发了用于业主网上议事、表决的“业主议事系统”,为业主决定小区共同管理事项提供一种免费、高效、可追溯的决策方式,“业主议事系统”搭载于“南京房产微政务”公众

号,由市住房保障和房产局建设并维护,是向全市业主提供的免费公共服务平台。

10月8日,试点推广活动在建邺区的中海塞纳丽舍小区举行。据了解,这个小区有住宅1300多套,目前已经成立了业主委员会。

网上表决更公正权威

在中海塞纳丽舍小区,不少业主在志愿者帮助下完成了“业主议事系统”的注册。而有了这个系统,以后业主们就可以利用线上服务平台,参与网上议事、网上表决了。

“业主议事系统”到底能带来什么呢?据南京市物业办相关人士介绍,在过去的业主大会召开过程中,业主委员会或物业企业只是拿一张表格上门找业主签字。业主没有时间,也没有机会去了解需要决策的事项,往往只是匆匆看了一眼表格就签下了自己的名字。在“业主议事系统”上,业主们可以认真地分析决策事项,认真地阅读平台提供

的决策信息,在深思熟虑之后再做出选择。

以维修资金使用为例,议事系统会提供维修项目的具体情况、维修工程的方案和预算,可以让大家对整个决策事项有一个完整的了解。有了业主议事系统,业主的决策不再随意,更加科学,更加理性。像有些业主由于时间问题或是身在外地,无法及时参与表决,有了这一议事系统后,也就不需要拖着等凑齐了再开会了。业主只需要一部可以使用微信的智能手机,即使身在国外,也可以及时表达自己的意见。有了“业主议事系统”,决策过程不再漫长,更加高效、更加便捷。

以往,部分小区曾出现了业主们反映自己在决策过程中“被签名”的现象,而现在有了议事系统,业主的意见只能通过业主本人表达,其他人无法再造假。同时,平台会对决策过程进行存储,即使今后发生争议,也可以通过调阅平台资料取证。有了“业主议事系统”,决策过程不

再模糊,更加公正、更加权威。

依托手机微信操作简便

据了解,南京市住房保障和房产局将依据试点情况对“业主议事系统”进行改进,并于年底前向全市开放。而这个依托手机微信客户端的议事系统操作起来也相当简单,只需三步即可完成。

第一步,业主身份认证,即关注住房保障和房产局的官微“南京房产微政务”并完成实名认证和房屋信息绑定;

第二步,由业主委员会在系统中发起议事事项,系统会自动向该小区的业主推送相关议事信息;

第三步,业主投票表决。据南京市物业办相关人士介绍,会议期间,业主们可根据自身意愿就议事事项投票,会期届满后,议事系统会自动统计业主表决结果,并生成带有防伪标识的业主大会决定书。

摘编自《现代快报》

荣誉榜

上海爱舒床垫家居有限公司

商标:爱舒 受检产品:弹簧床垫
荣获

2017年上海市弹簧软床垫产品质量
监督抽查合格产品

杭州忆江南茶业有限公司

受检产品:龙井茶 绿茶 铁观音
皇品铁观音 商标:忆江南
荣获2017年上海市茶叶商品包装专项
监督抽查合格产品

上海爱康国宾中环一品门诊部

甘月棣

荣获2017年优秀医师

肖庆珍

荣获2017年获论文一等奖

大羿床业(上海)有限公司

商标:普罗多米亚PRODORMIA 受检产品:弹簧软床垫
荣获

2017年上海市弹簧软床垫产品质量
监督抽查合格产品

上海雅宸照明电器有限公司

全国质量诚信优秀典型企业
项目:高透光性LED灯(YC-TD35019W)
荣获
2017年上海市高新技术成果转化项目

上海招商局物业管理有限公司

荣获

上海建交委“建设交通杯”

第四届龙舟赛第八名

永旺木业(上海)有限公司

商标:环亚 受检产品:实木地板(番龙眼)
荣获

2017年上海市实木地板产品质量
监督抽查合格产品

上海海隆赛能新材料有限公司

项目:HilonCare 7250防污涂料
荣获
2017年上海市高新技术
成果转化项目

尚智逢源(北京)基金销售有限公司上海分公司

信用编码:80910141

荣获

国家11315立信单位

上海御良食品有限公司

受检产品:果仁派(芝麻味)
荣获

2017年上海市糖果制品
监督抽查合格产品

上海赫梦众创空间管理有限公司

孵化器名称:赫梦众创空间
荣获
2017年度第一批浦东新区
创新型孵化器

上海东方电视购物有限公司

荣获

上海百强企业