

物业纠纷有多渠道解决



山西省太原市两级法院受理的物业纠纷案中,物业公司起诉业主催缴物业费的案件占87%以上。山西省房地产业协会法律事务部主任张秋峰结合相关案例给出了物业纠纷的解决之道。

物业服务有重大缺陷可酌情减免物业费 某小区业主冀某以楼下的商铺未经其同意用于饭店经营,饭店的油烟、噪声对其生活造成了恶劣影响为由,延期交纳2021—2022年的物业费。物业公司诉至法院要求支付物业费及违约金,但对事实无异议。法院认为,物业公司认可相关事实,但未履行督促饭店改正的义务,亦未采取补救措施,判决冀某交纳涉案期间物业费的50%。

律师建议:如物业公司的服务质量存在重大缺陷,对业主的生产、生活造成根本性影响,物业公司达到根本违约,可通过起诉维权,法

院会判定酌情减免物业费。**业主单方解除合同须履行法定程序** 某小区业委会与某物业公司签订的合同到期后未续签,但一直由原物业公司进行物业服务。该小区共1603户,未成立业委会,现小区90户业主共同委托三名业主代表其行使业主权利,主张更换物业公司。法院认为,依据《民法典》规定:“物业服务期限届满后,业主没有依法作出续聘或另聘物业服务人的决定,物业服务人继续提供物业服务的,原物业服务合同继续有效,但物业服务合同为不定期。”判定物业公司与案涉小区仍为物业服务合同关系。

律师建议:业主行使单方解除权,必须走法定程序,应由专有部分面积占比2/3以上的业主且人数占比2/3以上的业主参与表决,且应经参与表决专有部分面积过半的业主且参与表决人数过半的业主同意。

解决物业纠纷有多种途径 张律师建议,业主与物业公司的纠纷有多种途径解决。业主不宜仅通过拒缴物业费进行对抗,这样并不能有效维护合法权益。

业主如认为物业公司不按合同履行,可随时要求物业公司继续承担履行、采取补救措施等违约责任;如仍未解决,业主可通过业主委员会反映问题;若小区没有成立业委会,业主可向所属街道办事处牵头成立的由办事处、居委会及业主代表等组成的物业管理委员会反映问题。如仍不能协商解决问题,双方均可向街道办事处、居委会或相关的人民调解委员会反映。有的小区既无业主委员会,也无物业管理委员会,业主可向物业管理协会与市场监督管理部门联合挂牌的房地产消费者维权机构申请调解。如仍未解决,双方都可通过诉讼解决。(摘编自《山西晚报》)

12306推购票需求预填服务

2024年春运将于1月26日启动,至3月5日结束,共计40天。目前,火车票预售期为15天,春运首日车票将于1月12日开售。中国国家铁路集团有限公司称,自1月3日零时起,铁路12306手机客户端推出购票需求预填和火车票起售提醒订阅两项新功能,旅客通过铁路12306官方平台购票将更加方便快捷。

购票需求预填功能上线后,旅客朋友可于车票起售当日,预先填写乘车人、车次、席别等信

息,在车票开始发售时一键提交订单并完成支付,使旅客购票更便捷。

同时,铁路12306还推出起售提醒订阅功能,旅客朋友可根据车票起售时间,提前通过系统设置多个提醒,以便及时提交购票订单。各趟列车的车票起售时间可通过铁路12306查询。

铁路部门提醒,需要购票的旅客可通过中国铁路12306网站和“铁路12306”手机客户端了解详情,避免从非正规渠道购票。(摘编自《信息时报》)

果蔬浸泡超10分钟反而更脏

为了洗掉果蔬上残留的农药,不少人习惯将果蔬泡一段时间。事实上,长时间浸泡会造成二次污染,比如清洗带蒂果蔬时,摘掉果蒂再浸泡会使农药进入果实;如果浸泡盐水浓度

太高,容易形成渗透压,导致农残进入果蔬;未经冲洗,直接浸泡则会使一些水溶性农残溶解渗透到果蔬内部。建议果蔬用温水浸泡,时间不超过10分钟。(摘编自《中国妇女报》)

爱存心 LOVE YOU 间

父母德高 子女良教

