

最高法发布典型案例,回应物业领域群众关注的问题

物业纠纷该注意哪些维权要点

本报记者 魏哲哲

理期限内仍不支付物业费的,物业服务人可以通过调解、提起诉讼或者申请仲裁等方式依法维护自身合法权益,但不应以影响业主正常生活的方式催缴。

物业公司拒不退场,不得要求业主支付合同终止后的物业费

【案情】某小区业主委员会向某物业公司函告原物业服务合同到期后将重新选定物业服务人,并邀请其积极参与竞标。某物业公司函回表示原物业服务合同到期后自行终止。之后,该小区选聘新的物业服务人并与之签订《物业管理服务合同》,业委会通知某物业公司及公司办理交接事宜,但其未在合理期限内退场,致使新物业服务人长期无法进场服务。某物业公司因向业主何某某收取原物业服务合同终止后的物业费未果,向法院提起诉讼。

法院审理认为,某物业公司不是该小区业主,不受业主大会决定的约束,与该被诉业主大会的决定不具有直接利害关系,故无权起诉请求撤销业主大会决定或者确认该决定无效。最终裁定:驳回某物业公司的起诉。

【说法】民法典规定,物业服务合同终止的,原物业服务人应当在约定期限或者合理期限内退出物业服务区域,将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人,配合新物业服务人做好交接工作,并如实告知物业的使用和管理状况。原物业服务人违反前款规定的,不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费;造成业主损失的,应当赔偿损失。

由于新老物业服务人之间的利益冲突等原因,部分原物业服务人无视小区业主共同意愿,继续占用物业用房、拒不交还相关资料,“以服务之名行强占之实”,造成新物业服务人难以顺利开展工

作。本案判决驳回某物业公司的诉讼请求,有利于引导物业服务人按期退场、依法履行交接义务,对于规范物业服务行为、构建和谐宜居的小区环境具有积极意义。

对业主大会选聘新物业服务人的决定,原物业服务人无权提起诉讼

【案情】某物业公司是某小区建设单位选定的前期物业服务人。后该小区召开业主大会作出解聘某物业公司、选聘新物业服务人的决定,小区业委会与新物业服务人已另行签订物业服务合同。该物业公司认为,小区业主大会作出选聘新物业服务人的决定,不符合法律关于对业主共同决定事项进行表决的专有面积和业主人数比例的规定,起诉请求确认该决定无效。

法院审理认为,某物业公司不是该小区业主,不受业主大会决定的约束,与该被诉业主大会的决定不具有直接利害关系,故无权起诉请求撤销业主大会决定或者确认该决定无效。最终裁定:驳回某物业公司的起诉。

【说法】根据民法典,选聘和解聘物业服务企业应由业主共同决定。业主大会或者业主委员会的决定,对业主具有法律约束力。业主大会决定是业主对小区重大事项行使共同管理权、实行业主自治的重要方式。业主大会作出的决定对业主具有法律约束力,并不直接约束业主以外的主体,因此,物业服务人没有诉请人民法院就业主大会决定效力作出裁判的必要性和实效性。如果原物业服务人认为物业服务合同解除造成其损失的,可以另行主张。

最高法表示,本案明确物业服务人对业主大会关于选聘新物业服务人的决定不能提起诉讼,具有规则指引作用,有利于维护业主大会决定效力、依法保障业主行使共同管理权。

12月1日,新修订的强制性国家标准《电动自行车安全技术规范》实施过渡期已正式结束,“旧国标”电动自行车全面禁售,符合新标准的电动自行车陆续投放市场。新国标落地实施会带来哪些改变?新车型能不能满足日常出行需求?针对消费者普遍关心的问题,记者进行了采访。

新国标车有后座吗?能不能带孩子?

先说结论:有后座,能带娃。中国自行车协会表示,目前企业研发出的新标准产品中,70%以上车型均有后座,能够满足亲子出行需求。

“新标准充分考虑了搭载儿童的使用场景,有需求的消费者可在后座等位置安装儿童安全座椅。”天津市产品质量监督检测技术研究院

国家市场监督管理总局技术创新中心主任吴铁欧表示,部分省份通过地方立法的形式对非机动车载人提出了有关要求,消费者应了解当地具体规定。

针对网络上广泛讨论的“没有储物空间”“座椅下架空”等问题,相关电动自行车生产企业发布声明表示,部分新车型是为没有载人需求的消费者设计的“轻量化”车型,并非标准规定,企业未来将根据消费者需求陆续推出多样产品。

超速会断电急刹吗?为什么规定最高设计车速25公里每小时?

“超速断电是对新标准的错误理解。”中国电子技术标准化研究院安全技术研究中心有关负责人表示,对于最高时速的限制,新国标维持了2018版标准中有关电动自行车最高设计车速不得超过25公里每小时的规定,增加了车速超过25公里每小时电动机应停止提供动力输出的要求。在连续下坡等特殊场景下,电动自行车速度可能短时超过25公里每小时,此时电动机不再继续为车辆提供助力,但不会紧急制动,车辆能够继续滑行。

最高时速的规定没有变化,但仍

然引发了大家的热议,部分电动自行车车主认为这一速度“太慢了”,又有机动车车主及路人表示“太快了”。

到底多少是合理的速度?查阅相关法律条文可以发现,根据我国道路交

“本次实施的新标准并未要求电动自行车安装金属鞍座。”中国电子技术标准化研究院安全技术研究中心有关负责人表示,新标准为减少座椅的着火隐患,降低火灾发生时的危害程度,规定“弹性软垫材料(如座椅内填充发泡材料等)应符合GB 38262—2019中表2弹性软垫材料的燃烧特性要求”,满足相关要求的发泡座椅即符合新标准。中国自行车协会表示,当前主流车型均采用发泡材料(海绵)座椅,既满足安全标准,又保障骑行舒适度,网传“铁皮座椅”并不是普遍现象,更不是新标准要求。

关于后视镜的问题,新标准中不但没有“禁止安装”,而且还明确规定“鼓励安装后视镜”,目前大部分车辆出厂时均附带后视镜,只有少部分车型出于外观简洁等考虑未安装后视镜,消费者可根据需要进行选购。

目前,全国已有100余家企业600余款新标准车型通过CCC认证,涵盖不同档次车型。当前市场上不同品牌新款电动车售价上涨300元至千元不等。业内人士表示,新款售价上涨属于正常市场现象,未来企业将在新型生产实现批量化、规模化后提高产品性价比,提供更丰富的车型选择。

部分企业新车型因没有储物空间、不能载人等设计遭到吐槽。符合参数安全却忽视使用逻辑,消费者自然不买账。用更人性化的细节回应需求,以更科学的设计贴合使用场景,才能让电动自行车安全成为标配、便利成为常态。

升级行业标准应更好兼顾不同道路交通参与者的安全与便利,生产企业也要加快产品设计与迭代,打造出既符合标准也更实用的电动自行车产品。

电动自行车新国标热点问答

本报记者 刘温馨 林丽鹂

通安全法第五十八条规定,电动自行车在非机动车道内行驶时,最高时速不得超过15公里。1999年出台的《电动自行车通用技术条件》中对于最高车速的规定是不大于20公里每小时。直至2018年,上一版国标将最高车速提升到了不超过25公里每小时并延续至今。

该不该放宽时速限制?工业和信息化部有关负责人表示,当初基于交通安全和出行便利考虑,对设计最高车速、整车质量等进行了适当提高。这一条款是在前期大量实验数据的基础上科学制定的,能确保行驶的流畅性和骑行人的安全。

不过,一边是电动自行车作为非机动车有车速限制,一边是不少城市“禁摩”,消费者的现实需求驱动电动

让安全成为标配、便利成为常态

刘温馨

“小电驴”,大民生。当前,我国电动自行车社会保有量约3.8亿辆,约等于每4人就拥有一辆电动自行车。通勤、接送孩子、送外卖……电动自行车已经深度融入了老百姓的日常生活。

当前电动自行车“超标”上路等违法

现象普遍,极易诱发交通安全事故,同时电动自行车引发火灾起数年均增长约20%,威胁人民群众生命财产安全。新国标旨在通过技术指标推动生产企业提高产品安全性,减少安全隐患。

标准升级,体验不应降级。近期,

本版责编:季健明 徐雷鹏 李佩阳

贵阳云岩“千亿区”高质量发展动能强劲

“十四五”时期,贵州省贵阳市云岩区坚持以高质量发展统揽全局,坚持落实贵阳市“四主四市”战略,全力推进产城融合示范区、文化高地样板区、区域消费中心区、美好生活实践区“四区建设”,在拼搏奋斗中开创多元并进、高质量发展的崭新局面。

奋力建设产城融合示范区 跃上综合实力千亿级新台阶

“十四五”时期,云岩区综合实力持续跃上新台阶。地区生产总值从“十三五”末的860亿元提升至2024年的1092亿元,跨越900亿元、1000亿元两个台阶,成为全省3个千亿市、区之一,今年末有望达到1150亿元,这个“千亿区”将再上一个新台阶。

近年来,云岩区持续推进产业结构优化,加速新旧动能转换。围绕“生产性服务业+都市新制造”发展方向,划出占全区8%的国土面积规划建设贵州云岩经济开发区,已成功获批省级开发区,为一批优势产业、优质项目、优强企业入驻夯实基础。以粤黔合作重点项目“贵州工业设计城”建成投运为引领,服务全省工业发展的工业设计、工业检测等服务业态已经崭露头角、成势见效。全力打造“云商会客厅”助企品牌,扎实开展“五帮”行动,营商环境持续优化,发展活力明显增强,全区经营主体新增4.2万户、总量达15.41万户,“四

上”企业数量突破1000家,稳居全市前列。

奋力建设文化高地样板区 谱写“筑城客厅、魅力主城”新篇章

作为贵阳的城市原点和发展起点,云岩区全力实施“一河一道一片”项目,带动阳明文化、历史文化、群众文化、红色文化、民族文化共同发展。

近年来,云岩区城市文旅发展成效突出,揭开复涌了贵州河太平路段,贵阳“城市原点”历史文化旅游项目即将亮相;贯通复现历史城垣步道,让大西门、新东门、六广门等老城地标重回视野;改造复兴文昌阁片区,集中呈现有烟火气和贵阳味道的生活场景,获评省级历史文化街区。不断探索创新文化新IP新标识,文昌阁“路边音乐会”火热出圈,成为基层文化创新的典范;避暑季“5·19民族巡游大联欢活动”,以“行走的非遗”唤醒城市记忆。

奋力建设区域消费中心区 打造文旅融合、爽在云岩新范式

围绕消费领域的新形势新变化,云岩区聚焦提质重点商圈、打造特色街区、丰富业态玩法,打造了一批

非标商业,太平路、“新印1950文创街区”成为全省城市文旅和夜间经济新地标。云岩区倾力支持新消费业态发展,乔治队长、TripSmith、去茶山等精品咖啡、精酿啤酒、精致餐饮品牌不断涌现,越界影城打造了文旅融合新范式。

“十四五”时期,云岩区持续深耕文化底蕴、创新文旅体验、擦亮文旅名片,创新推出“老贵阳·城厢街市”品牌,民生路、虎门巷、友谊路等老街巷焕发新活力,让更多市民游客在走街串巷中寻味老贵阳。在这些新消费场景和新生活方式的带动下,以喷水池为中心的中华路商圈活力强劲,跻身2024年度全国商圈商业力百强第35位。全区文旅经济蓬勃发展,2021年至2024年接待游客数、旅游总收入、过夜游客数年均增长分别达4.65%、11.17%、21.22%。

奋力建设美好生活实践区 彰显“民生为本、幸福云岩”厚重底色

作为贵阳老城中心、城市功能枢纽,云岩区始终锚定“筑城客厅、魅力主城”发展愿景,让老城在守正创新中换新颜、在提质增效中惠民生。

聚焦市民群众的急难愁盼问题,云岩区开展了29

个“15分钟生活圈”建设,联动推进“一圈两场三改”和农村“五治”,补齐提优“教业文卫体、老幼食住行”功能要素,群众生活办事更加便捷舒心。千方百计促进就业增收,2021—2025年累计新增就业岗位18.89万个,居民人均可支配收入突破5万元大关,连续4年位居全省全市前列。

坚持改善市民生活环境,提升教育医疗服务水平,免费开放黔灵山公园,加力实施城中村、棚户区和老旧小区改造,改造总面积达470万平方米,惠及17万人。云岩区守牢好生态底线,成为全省首个入选联合国“自然城市”平台的区县,连续6年上榜“全国绿色发展百强区”名单。优质便捷的生活配套,吸引了大量人口集聚,“十四五”时期全区净增常住人口13.4万人。

展望“十五五”,云岩区将围绕产城融合示范区、文化高地样板区、区域消费中心区、美好生活实践区“四区建设”,以产业协同、创新驱动、消费提质、文化赋能、改革破局为路径,奋力打造发展能级更强、城市面貌更美、百姓生活更好、生态环境更优、文化底蕴更浓的“筑城客厅、魅力主城”,为谱写中国式现代化贵州篇章贡献更大力量。

数据来源:中共贵阳市云岩区委宣传部

