

历时7个月,召开3次业主大会,累计5次投票表决—— 这个小区按《民法典》新规成功更换物业

本报讯(晚报记者 甄泽)经过公示,锡山区安镇街道怡东南苑小区于近日宣告成功更换小区物业公司,据了解,怡东南苑小区是《民法典》施行以来,我市首个全流程均按照《民法典》新规更换物业服务企业的小区。本次解聘前期物业公司、重新选聘新物业公司历时7个月,按程序分期召开了3次业主大会,累计进行了5次投票表决。

怡东南苑小区共有业主544人,专有部分面积为6万多平方米,此前由某物业服务企业为小区提供物业管理服务。但由于服务效果未达到预期、服务质量与物业费不匹配等问题,引发业主不满。

今年1月14日,根据《民法典》的相关规定,该小区使用江南公证处“业委会公证投票系统”在线召开业主大会,征求业主意见,作出了不续聘前物业公司、授权业主委员会以招投标方式选聘新物业服务企业的决定。此后,在3月份,该小区再次以江南公证处“业委会公证投票系统”召开业主大会表决通过了《招标文件》。

小区业委会主任顾芳玲介绍,《招标文件》表决通过后,第三方代理公司根据标书,对投标的物业公司进行打分,并评选出前三名提交业主大会由全体业主投票表决。此后,小区业主委员会组织自愿报名的热心业主代表,实地探访了投标各物业公司已服务案场的实况。

今年6月21日至7月22日期间,该小区先后分三轮对三家公司依次进行了表决。

根据《关于无锡市锡山区怡东南苑首届业主大会第四次会议决议的公示》显示的结果,根据《民法典》的相关规定,在业主大会达到“双2/3参与”情况下,参与表决业主人数中95.34%的业主给评标得分第三名的新希望物业服务集团有限公司投上了赞成票。评标得分第一名、第二名物业服务公司因参与表决业主人数、参与面积均未达到“双2/3”的法定参与比例而遗憾落选。

据悉,在公示期内未有业主提出异议,新物业于本月进入小区交接工作,预计将于9月起为业主提供服务。

解读:

更换物业变难了?

江南公证处主任吴志波介绍,在《民法典》施行前,关于“选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人”事项的启动门槛为参与业主人数及面积均达到“双1/2”以上,《民法典》则将这一标准提高至“双2/3”,即该事项应当由专有部分面积占比2/3以上的业主且人数占比同样为2/3以上的业主参与表决。需要注意的是,虽然要求参与表决的人数占比提高了,但是只需要参与人数中的1/2同意,就能形成决议,即参与表决人数要达到“人数+面积”的2/3,并且要“人数+面积”的1/2同意,实际需要同意的人数相比之前是降低的。这一规定是为进一步规范和提高业主在小区共同事项的参与度,而非为相关事项的表决

提高门槛。

除了是否续聘物业服务企业的问题以外,《民法典》对于关乎业主共同利益的其他事项的参与标准也有明确规定。即制定和修改业主大会议事规则、制定和修改管理规约、选举业主委员会或者更换业主委员会成员、使用建筑物及其附属设施的维修资金、有关共有和共同管理权利的其他重大事项,也应当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。

另外,筹集建筑及其附属设施的维修资金,改建、重建小区建筑及其他设施,改变共有部分的用途或者进行经营活动,则应当经参与表决专有部分面积3/4以上的业主且参与表决人数3/4以上的业主同意。

马山“慢行”风景线



日前,汽车在马山环山东路缓慢行驶。马山拥有三面环水、风景优美的湖岸线。近日,无锡太湖国家旅游度假区管理委员会,对环山东路、环山西路约42公里的道路及周边环境全面提升,建成一条由橙、黄、紫、蓝等颜色组成的环太湖慢行道,营造优美的投资和旅游环境。(方正)

“水岸稻乡” 亮相锡西田园风光带

本报讯 近日,在锡西大道东侧,备受期待的“水岸稻乡”风光区免费对市民开放,已成当地百姓热门打卡地。据悉,该景区也是惠山高新区(洛社镇)全力打造的新版本农耕文化载体之一,是锡西片区唯一的一个集观光农业、美丽河湖建设为一体的综合性景区。

沿着锡西大道走到惠山高新区(洛社镇)园中路交叉口即可看见新建成的“水岸稻乡”,里面既有成片绿油油的高标准稻田,也有景观绿化、观光步道、亭台楼阁等设施。洛社镇水利农机站站长尤维锋告诉记者,这片区域324亩,共投资约1200多万元,去年年底开工建设。

据了解,惠山高新区(洛社镇)因运河而兴,工商业快速发展同时也留下了丰富的运河文化。水岸稻乡景区将农业元素融入项目建设,结合当地水域自然风光,以农耕文化为主题,巧妙融入周围自然风光。建设内容包括现代农田、道路建设、沟渠改建、绿化提升、水系沟通等工作,配套建设入口景观、管理服务项目、农耕文化景点以及滨水景观体系。其中,135亩特色农田建设包括冬春茬彩色油菜、夏秋茬彩色水稻,展现农田作物字画艺术以及丰富的稻作文化内涵等。

惠山高新区(洛社镇)工作人员钱女士表示,日前步道建设完成后,夜晚时分大家都喜欢来这里散散步,聊聊以前与农业生产的故事,很是开心。记者发现,景区靠近锡溧运河一侧,还建设了约1公里的沿河景观步道,道路两侧种植特色花树,亲水平台、休闲座椅等设施。在景区内还设置了农田尾水处理、灌渠、护坡梯田、泵站以及过滤池。农田用水自主循环、自主过滤,确保了运河沿岸生态平衡。(黄振/文、摄)



2021年8月25日 停气通告

因燃气施工需要,下列用户将按计划停气:胜利新村 75#-80#,停气时间为2021年8月25日08:00至2021年8月25日17:00,停气时长为9.0小时。

无锡华润燃气有限公司
2021年8月24日

2021年8月26日 停气通告

因燃气施工需要,下列用户将按计划停气:长宁苑530-540#、544-551#、555-558#,停气时间为2021年8月26日08:00至2021年8月26日17:00,停气时长为9.0小时。

无锡华润燃气有限公司
2021年8月24日