《民法典》如何规范物业服务合同

■圆桌主持 陈宏光

太期喜宝

上海光大律师事务所 潘轶 上海尚法律师事务所 和晓科 上海中夏律师事务所 李晓茂

主持人:

即将于明年1月1日实施的《民法典》涉及人们生活的方 方面面,其中在"合同编"中,专门对物业服务合同作出了规

那么, 物业服务合同有哪些值得注意的内容呢?

服务承诺也有约束力

《民法典》规定:物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺,为物 业服务合同的组成部分

业服务合同是物业服务人在物业服 务区域内, 为业主提供建筑物及其 附属设施的维修养护、环境卫生和 相关秩序的管理维护等物业服务, 业主支付物业费的合同。

物业服务人包括物业服务企业 和其他管理人

物业服务合同的内容一般包括 服务事项、服务质量、服务费用的 标准和收取办法、维修资金的使 用、服务用房的管理和使用、服务 期限,服务交接等条款。

物业服务人公开作出的有利于业 主的服务承诺, 为物业服务合同的组 成部分

物业服务合同应当采用书面形

在上述规定中值得关注的是 《民法典》明确规定物业服务人公开 作出的有利于业主的服务承诺, 为物 业服务合同的组成部分, 也就是说对 物业服务人具有法律上的约束力。

如果没有履行承诺,那么在法律 上可以视为违约, 当然业主必须对承 诺本身以及未能履行承诺进行举证。

明确前期物业合同终止时间

《民法典》规定·业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服 务合同生效的,前期物业服务合同终止。

潘轶:由于商品房小区的业主 大会、业主委员会不是小区交付时 就能召开和成立的, 因此在小区交 付时,往往会委托一家物业企业作 为前期物业。《民法典》规定、建 设单位依法与物业服务人订立的前 期物业服务合同,以及业主委员会 与业主大会依法选聘的物业服务人 订立的物业服务合同, 对业主具有

建设单位依法与物业服务人订

立的前期物业服务合同约定的服务期 限届满前,业主委员会或者业主与新 物业服务人订立的物业服务合同生效 的,前期物业服务合同终止。

物业服务期限届满后,业主没有 依法作出续聘或者另聘物业服务人的 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,但是 服务期限为不定期。当事人可以随时 解除不定期物业服务合同, 但是应当 提前六十日书面通知对方。

相关事项应向业主大会报告

《民法典》规定,物业服务人应当按照约定和物业的使用性质履行自 身的义务,并将相关事项向业主大会、业主委员会报告。

物业服务人应当履行哪些义务呢? 在这方面,可以分为法定义务 和约定义务, 所谓法定义务就是直

李晓茂, 业主支付了物业费.

接源于法律规定的义务 比如《民法典》规定:物业服

务人应当按照约定和物业的使用性 质,妥善维修、养护、清洁、绿化 和经营管理物业服务区域内的业主 共有部分,维护物业服务区域内的 基本秩序,采取合理措施保护业主 的人身、财产安全。

对物业服务区域内违反有关治 环保、消防等法律法规的行

为,物业服务人应当及时采取合理措 施制止、向有关行政主管部门报告并 协助处理

物业服务人应当定期将服务的事 负责人员、质量要求、收费项 目、收费标准、履行情况,以及维修 资金使用情况、业主共有部分的经营 与收益情况等以合理方式向业主公开 并向业主大会、业主委员会报告。

当然,在与物业服务人签订合同 业主委员会可以通过与对方协商 的方式,提出特殊的、个性化的要 求,只要双方认可写入合同,那么就 可以作为物业服务人的约定义务



资料图片

■链接

物业服务的五项主要义务

- 是禁止整体转委托。《民法 典》第九百四十一条规定,物业服 务人将物业服务区域内的部分专 项服务事项委托给专业性服务组 织或者其他第三人的, 应当就该 部分专项服务事项向业主负责 物业服务人不得将其应当提供的 全部物业服务转委托给第三人, 或者将全部物业服务支解后分别 转委托给第三人。

二是一般义务。《民法典》第 九百四十二条规定, 物业服务人 应当按照约定和物业的使用性 质,妥善维修、养护、清洁、绿化和 经营管理物业服务区域内的业主 共有部分,维护物业服务区域内 的基本秩序,采取合理措施保护 业主的人身、财产安全。对物业服 务区域内违反有关治安、环保、消 防等法律法规的行为, 物业服务 人应当及时采取合理措施制止、 向有关行政主管部门报告并协助

三是信息公开义务。《民法 典》第九百四十三条规定,物业服 务人应当定期将服务的事项、负 责人员、质量要求、收费项目、收 费标准、履行情况,以及维修资金 使用情况、业主共有部分的经营 与收益情况等以合理方式向业主 公开并向业主大会、业主委员会 报告。

四是移交义务和赔偿责任。 《民法典》第九百四十九条规定, 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

五是后合同义务。《民法典》 第九百五十条规定, 物业服务合 同终止后, 在业主或者业主大会 选聘的新物业服务人或者决定自 行管理的业主接管之前, 业服务人应当继续处理物业服务 事项,并可以请求业主支付该期 间的物业费。一直以来,人们对物 业服务合同如何定性存在巨大分 歧,对物业服务人是否负有对业 主的人身和财产安全保障义务, 对是否可以采取停止供水电等方 式催交物业费以及拒不交接管理 权后能否再收费问题感到困惑。 如今,《民法典》对此类问题均作 出了明确规定。我们有理由相信, 随着《民法典》的施行,困扰物业 管理行业多年的顽疾将会消除, 行业必将迎来崭新的时代。

不能断水断电催交物业费

《民法典》规定:物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的,业主不得以未接受或者无需接受 相关物业服务为由拒绝支付物业费。物业服务人不得采取停止供申、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

潘轶:作为业主来说, 支付 物业费是物业服务合同下的主要

实践中,有些业主认为自己 收房后未实际入住,对需要交物 业费有所质疑;而物业服务人遭 遇业主欠费时,个别人会采取断 水断电等手段,对于这些问题 《民法典》都予以了回应。

《民法典》规定: 业主应当 按照约定向物业服务人支付物业 费。物业服务人已经按照约定和 有关规定提供服务的,业主不得 以未接受或者无需接受相关物业 服务为由拒绝支付物业费

业主违反约定逾期不支付物 业费的,物业服务人可以催告其 在合理期限内支付;

合理期限届满仍不支付的 物业服务人可以提起诉讼或者申

物业服务人不得采取停止供 电、供水、供热、供燃气等方式 催交物业费。

此外对于实践中时有发生的 物业交接争议,《民法典》明确: 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。

物业服务合同终止后, 在业 主或者业主大会选聘的新物业服 务人或者决定自行管理的业主接 管之前,原物业服务人应当继续 处理物业服务事项,并可以请求 业主支付该期间的物业费