

哈市出台物业退出新规

合同未到期 业主共同决定可解聘物业

原物业拒不退出可上报调解

解聘
物业

生活报讯 (记者仲亮) 为规范物业服务市场秩序,破解物业“退出难”问题,哈市住建局近日制订下发了《住宅项目物业服务退出工作规则》(以下简称《规则》),对物业服务人退出住宅项目的程序、监督机制及应急保障作出系统性规定,切实维护业主和物业服务人合法权益。

服务合同到期 业主共同决定可不续约

《规则》将退出分为“一般退出”与“监督退出”两类。

其中,在一般退出解聘物业服务人时,业主委员会应当依法组织住宅项目业主共同决定。业主共同决定应当依法同时满足以下条件:由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二的业主参与表决;应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

物业服务人退出住宅项目主要包括以下情形:

前期物业服务合同期限未届满或未明确具体期限,业主依法共同决定选聘新的物业服务人的;前期物业服务合同期限届满,

业主依法共同决定或物业服务人决定不再续约的;

物业服务合同期限未届满,业主依法共同决定解聘原物业服务人或者物业服务合同当事人双方协商同意提前解约的;

物业服务合同期限届满,业主依法共同决定或物业服务人决定不再续约的;

由于历史形成等原因,无物业服务合同或者物业服务合同未明确具体期限,业主依法共同决定或物业服务人决定终止服务的;

物业服务人因破产或被注销、吊销营业执照等原因致使其不能继续履行合约义务的;

依法、依约应当退出的其他情形。

未经法定程序擅接物业将被“拟监督退出”

根据《规则》,物业服务人所服务住宅项目出现下列情形之一的,将被列为拟监督退出对象:

将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的;

采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催缴物业费,经区、县(市)物业行政主管部门责令限期改正,逾期不改正,产生严重影响的;

未经法定程序,擅自接管物业服务项目的;

违反法律、法规规定或者物业服务合同约定,停止物业服务的;

被解聘或者物业服务合同终止后,拒不

退出物业管理区域的;

未按照规定办理交接手续,经区、县(市)物业行政主管部门责令限期改正,逾期不改正的;

拒不移交有关资料、财物、资产,经区、县(市)物业行政主管部门责令限期改正,逾期不改正的;

挪用、侵占属于业主共有的经营收益,经区、县(市)物业行政主管部门责令退还,未退还的;

经区、县(市)物业行政主管部门认定,由物业服务人负主要责任或全部责任引发的重大群体上访或越级上访事件、重大安全生产责任事故,或其他性质恶劣、危害严重、社会影响大等违法违规行为的。

物业决定退出应提前九十日告知

根据《规则》,业主依法共同决定终止物业服务或解除物业服务合同的,业主委员会应当提前六十日书面通知物业服务人,并书面报告所在地街道办事处;物业服务人决定终止物业服务或解除物业服务合同的,应当提前九十日书面通知业主委员会,并书面报告所在地街道办事处。

同时,业主委员会应当自业主依法作出共同决定、物业服务人应当自书面通知终止物业服务或者解除物业服务合同之日起三日内,将解约原因、解约时间等具体事宜,以书面形式(盖章)在住宅项目区域内显著位置进行公示,公示时间应不少于七日。

此外,业主委员会应当在物业服务合同到期、解约或终止物业服务时间前,依法选聘新的物业服务人并签订物业服务合同,接受所在地街道办事处和区、县(市)物业行政主管部门的指导和监督。

原物业拒不退出可上报调解

根据《规则》,对于原物业服务人拒不退出住宅项目或拒不办理移交的,由业主委员会书面报告所在地街道办事处,按照以下程序处理(业主委员会依法提起诉讼或者申请仲裁的除外):

首先,街道办事处接到报告后,应当组织业主委员会、原物业服务人等有关各方进行调解。

其次,街道办事处调解不成的,书面报告所在地区、县(市)人民政府提请启动监督退出措施。随后,区、县(市)人民政府组织属地街道办事处、物业管理、公安、城市管理、市场监督管理等相关部门召开联席会议,共同进行评估论证。

第三,区、县(市)人民政府评估论证通过后,统筹组织属地街道办事处、物业管理、公安、城市管理、市场监督管理等相关部门,调配

人员力量,按照《监督退出工作方案》确定的时间和分工,现场监督原物业服务人退出并做好移交工作;有妨碍公务或者扰乱公共秩序行为的,由公安部门依法处理。

最后,自现场监督退出之日起三个月内,区、县(市)人民政府要将该小区列为重点监管小区,属地街道办事处、物业管理及相关部门要加强巡视巡查。

此外,在监督退出过程中,对于原物业服务人存在的违法违规行为,由区、县(市)相关行政执法部门依据相应法律法规规定予以查处。监督退出过程中,对于原物业服务人存在的不良信用信息,由区、县(市)物业行政主管部门按照物业服务企业信用信息管理有关规定予以采集认定,记入电子信用档案,向社会公开。

物业应急服务期限不超过12个月

根据《规则》,区、县(市)物业行政主管部门应当结合本地实际,组建应急物业服务人库。

同时,在住宅项目物业服务退出中,业主委员会未能在规定时限内选聘新物业服务人的,为防止物业服务出现中断,由街道办事处组织在应急物业服务人库中确定应急物业服务单位,提供维持业主基本生活服务事项的应急服务,并公示应急服务的内容、期限和费用等相关情况。也可由业主委员会组织业主依法共同决定应急服务内容、标准和费用等事宜。应急服务期限不得超过十二个月,费用由全体业主承担。

在应急服务期间,业主委员会应当在街道办事处和

区、县(市)物业行政主管部门的指导下,继续依法选聘新的物业服务人。应急服务期限结束后,业主委员会应当与应急物业服务人、新物业服务人依法做好交接工作。

《规则》提出,业主委员会未按照规定组织召开业主大会会议的,由街道办事处责令限期召开;业主委员会逾期仍未召开业主大会会议的,可以由所在地居(村)民委员会,在街道办事处指导和监督下组织召开。

此外,物业服务人在退出交接过程中,给他人造成损失的,依法承担民事责任;构成违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

老年公寓
华泽养老院
招自理、半自理、卧床老人,吃的好、住的好、玩的好,对半自理和卧床老人提供专业护理。交通便利,配套齐全、药店、洗衣房、食堂、专业医护队伍、老年大学、琴棋书画特色班、24小时热水、冰箱、互动电视、无线网络等。哈西红星城3号楼
电话:0451-51025111,18545866229
乘坐57.58.236公交车直达

公告·公示
登记 13946092977

公告
根据市政府关于历史遗留不动产办理的相关规定,现对以下房屋不动产权属受让人及相关情况予以公示:
本人张智根(身份证号:230105197007152739)现为悦城231小区B栋2单元2201号房屋的受让人,原房屋所有人史桂峰,已将该房屋实际交付本人,由本人实际占有,协议编号:501。本人自愿做出承诺:该房屋实际为本人所有,获得途径合法,产权无争议,如本人承诺与事实不符,因该房屋所有权发生的任何纠纷由本人承担全部法律责任,与开发建设单位、棚改办、不动产部门无关。
如对上述房屋所有权人存在异议的,请在此公示公告发布之日起15个工作日内,向哈尔滨市东工路地段棚改项目道外区土地房屋征收工作组领导小组办公室和哈尔滨市不动产登记交易服务中心道外二分中心提出异议申请,请求暂缓办理《不动产权登记证书》相关手续。
哈尔滨市东工路地段棚改项目道外区土地房屋征收工作组领导小组办公室,地址:哈尔滨市道外区友谊东路10号;电话:88922769。
哈尔滨市不动产登记中心道外二分中心,受理地址:道外区南直路703号,电话:87072843。

茶脉新语
登记 13946092977
徽茶始祖——祁门红茶
新茶到店 欢迎品鉴

徽州屯绿
零售价: 60 元/斤

正北黑
零售价: 158 元/罐

泡桐春
零售价: 528 元/斤 98 元/斤

泡桐春
零售价: 528 元/斤 98 元/斤

品茗电话
18645048997
地址:哈市南岗区南直路信恒茶城富一层B5茗缘茶行[勋库戎氏专卖店]

生活报中缝广告
受理地址:哈尔滨道里区地段街1号生活报一楼103室
刊登 84681180
15004697804
电话 13613600156

第七批新职业正式发布

包括17个新职业 42个新工种

据央视新闻报

道 记者从人力资源社会保障部的发布会上了解到,22日,第七批新职业正式发布,包括17个新职业、42个新工种。

17个新职业:

检验检测管理

工程技术人员、养老服务师、跨境电商运营管理员、无人机群飞行规划员、装修管家、工伤预防咨询师、电子电路设计师、室内环境治理员、家政服务经纪人、电力可靠性管理员、电力聚合运营员L/S、农村集体经济经理人、代用茶加工工、咖啡加工工、碳纤维制品成型制作工、铁氧体磁体制造工、钢结构装配工。

在“消防员”职业下增设“特种救援员”“森林灭火员”“森林消防装备维护员”“消防救援无人机操控员”等4个工种。

在“应急救援员”职业下增设“建筑物倒塌(山地)应急救援员”“危险化学品应急救援员”“矿山(隧道)应急救援员”“水域应急救援员”等4个工种。

在“农产品经纪人”职业下增设“牲畜经纪人”工种。

在“物流师”职业下增设“智慧仓运维员”工种。

在“中式烹调师”职业下增设“烧烤料理师”工种。

在“中式面点师”职业下增设“牛肉拉面制作师”工种。

在“生成式人工智能系统应用员S”职业下增设“生成式人工智能系统测试员”工种。

在“鉴定估价师”职业下增设“黄金鉴定估价师”工种。

在“房地产策划师”职业下增设“置业顾问”工种。

在“企业人力资源管理师”职业下增设“企业文化管理师”工种。

在“招聘师”职业下增设“考务管理师”工种。

在“景区运营管理员”职业下增设“景区营销推广师”“景区安全管理师”“景区生态环境保护师”“智慧景区管理师”等4个工种。

在“商业摄影师”职业下增设“旅拍定制师”工种。

42个新工种:

在“消防员”职业下增设“特种救援员”“森林灭火员”“森林消防装备维护员”“消防救援无人机操控员”等4个工种。

在“应急救援员”职业下增设“建筑物倒塌(山地)应急救援员”“危险化学品应急救援员”“矿山(隧道)应急救援员”“水域应急救援员”等4个工种。

在“农产品经纪人”职业下增设“牲畜经纪人”工种。

在“物流师”职业下增设“智慧仓运维员”工种。

在“中式烹调师”职业下增设“烧烤料理师”工种。

在“中式面点师”职业下增设“牛肉拉面制作师”工种。

在“生成式人工智能系统应用员S”职业下增设“生成式人工智能系统测试员”工种。

在“鉴定估价师”职业下增设“黄金鉴定估价师”工种。

在“房地产策划师”职业下增设“置业顾问”工种。

在“企业人力资源管理师”职业下增设“企业文化管理师”工种。

在“招聘师”职业下增设“考务管理师”工种。

在“景区运营管理员”职业下增设“景区营销推广师”“景区安全管理师”“景区生态环境保护师”“智慧景区管理师”等4个工种。

在“商业摄影师”职业下增设“旅拍定制师”工种。

在“宠物驯导师”职业下增设“服务犬驯养师”工种。

在“动画制作员”职业下增设“生成式人工智能动画制作员”工种。

在“医疗临床辅助服务员”职业下增设“非紧急救护转运员”工种。

在“健康管理师”职业下增设“睡眠健康管理师”工种。

在“园艺产品加工工”职业下增设“保鲜花制作工”工种。

在“预拌混凝土生产工”职业下增设“预拌混凝土试验员”“预拌混凝土质检员”等2个工种。

在“机械加工材料切割工”职业下增设“机器人切割设备操作工”工种。

在“风力发电运维值班员L”职业下增设“风电场叶片维修工”工种。

在“装饰装修工”职业下增设“吊顶工”工种。

在“航空油料员”职业下增设“航空油料化验员”“航空油料计量统计员”“航空油料电气仪表员”等3个工种。

在“变电气设备检修工”职业下增设“直流控制保护工”“直流设备检修工”等2个工种。

在“质检员”职业下增设“服装质检员”“家具生产产品质检员”等2个工种。

在“试验员”职业下增设“氢燃料电池测试员”工种。

在“宠物驯导师”职业下增设“服务犬驯养师”工种。

在“动画制作员”职业下增设“生成式人工智能动画制作员”工种。

在“医疗临床辅助服务员”职业下增设“非紧急救护转运员”工种。

在“健康管理师”职业下增设“睡眠健康管理师”工种。

在“园艺产品加工工”职业下增设“保鲜花制作工”工种。

在“预拌混凝土生产工”职业下增设“预拌混凝土试验员”“预拌混凝土质检员”等2个工种。

在“机械加工材料切割工”职业下增设“机器人切割设备操作工”工种。

在“风力发电运维值班员L”职业下增设“风电场叶片维修工”工种。

在“装饰装修工”职业下增设“吊顶工”工种。

在“航空油料员”职业下增设“航空油料化验员”“航空油料计量统计员”“航空油料电气仪表员”等3个工种。

在“变电气设备检修工”职业下增设“直流控制保护工”“直流设备检修工”等2个工种。

在“质检员”职业下增设“服装质检员”“家具生产产品质检员”等2个工种。

在“试验员”职业下增设“氢燃料电池测试员”工种。

在“宠物驯导师”职业下增设“服务犬驯养师”工种。

在“动画制作员”职业下增设“生成式人工智能动画制作员”工种。

在“医疗临床辅助服务员”职业下增设“非紧急救护转运员”工种。

在“健康管理师”职业下增设“睡眠健康管理师”工种。

在“园艺产品加工工”职业下增设“保鲜花制作工”工种。

在“预拌混凝土生产工”职业下增设“预拌混凝土试验员”“预拌混凝土质检员”等2个工种。

在“机械加工材料切割工”职业下增设“机器人切割设备操作工”工种。

在“风力发电运维值班员L”职业下增设“风电场叶片维修工”工种。

在“装饰装修工”职业下增设“吊顶工”工种。

在“航空油料员”职业下增设“航空油料化验员”“航空油料计量统计员”“航空油料电气仪表员”等3个工种。

在“变电气设备检修工”职业下增设“直流控制保护工”“直流设备检修工”等2个工种。

在“质检员”职业下增设“服装质检员”“家具生产产品质检员”等2个工种。

在“试验员”职业下增设“氢燃料电池测试员”工种。

在“宠物驯导师”职业下增设“服务犬驯养师”工种。

在“动画制作员”职业下增设“生成式人工智能动画制作员”工种。

在“医疗临床辅助服务员”职业下增设“非紧急救护转运员”工种。

在“健康管理师”职业下增设“睡眠健康管理师”工种。

在“园艺产品加工工”职业下增设“保鲜花制作工”工种。

在“预拌混凝土生产工”职业下增设“预拌混凝土试验员”“预拌混凝土质检员”等2个工种。

在“机械加工材料切割工”职业下增设“机器人切割设备操作工”工种。

在“风力发电运维值班员L”职业下增设“风电场叶片维修工”工种。

在“装饰装修工”职业下增设“吊顶工”工种。

在“航空油料员”职业下增设“航空油料化验员”“航空油料计量统计员”“航空油料电气仪表员”等3个工种。

在“变电气设备检修工”职业下增设“直流控制保护工”“直流设备检修工”等2个工种。

在“质检员”职业下增设“服装质检员”“家具生产产品质检员”等2个工种。

在“试验员”职业下增设“氢燃料电池测试员”工种。

在“宠物驯导师”职业下增设“服务犬驯养师”工种。

在“动画制作员”职业下增设“生成式人工智能动画制作员”工种。

在“医疗临床辅助服务员”职业下增设“非紧急救护转运员”工种。

在“健康管理师”职业下增设“睡眠健康管理师”工种。

在“园艺产品加工工”职业下增设“保鲜花制作工”工种。

在“预拌混凝土生产工”职业下增设“预拌混凝土试验员”“预拌混凝土质检员”等2个工种。

在“机械加工材料切割工”职业下增设“机器人切割设备操作工”工种。

在“风力发电运维值班员L”职业下增设“风电场叶片维修工”工种。

在“装饰装修工”职业下增设“吊顶工”工种。

在“航空油料员”职业下增设“航空油料化验员”“航空油料计量统计员”“航空油料电气仪表员”等3个工种。

在“变电气设备检修工”职业下增设“直流控制保护工”“直流设备检修工”等2个工种。

在“质检员”职业下增设“服装质检员”“家具生产产品质检员”等2个工种。

在“试验员”职业下增设“氢燃料电池测试员”工种。

在“宠物驯导师”职业下增设“服务犬驯养师”工种。

在“动画制作员”职业下增设“生成式人工智能动画制作员”工种。

在“医疗临床辅助服务员”职业下增设“非紧急救护转运员”工种。

在“健康管理师”职业下增设“睡眠健康管理师”工种。

在“园艺产品加工工”职业下增设“保鲜花制作工”工种。

在“预拌混凝土生产工”职业下增设“预拌混凝土试验员”“预拌混凝土质检员”等2个工种。

在“机械加工材料切割工”职业下增设“机器人切割设备操作工”工种。

在“风力发电运维值班员L”职业下增设“风电场叶片维修工”工种。

在“装饰装修工”职业下增设“吊顶工”工种。

在“航空油料员”职业下增设“航空油料化验员”“航空油料计量统计员”“航空油料电气仪表员”等3个工种。

在“变电气设备检修工”职业下增设“直流控制保护工”“直流设备检修工”等2个工种。

在“质检员”职业下增设“服装质检员”“家具生产产品质检员”等2个工种。

在“试验员”职业下增设“氢燃料电池测试员”工种。

在“宠物驯导师”职业下增设“服务犬驯养师”工种。

在“动画制作员”职业下增设“生成式人工智能动画制作员”工种。

在“医疗临床辅助服务员”职业下增设“非紧急救护转运员”工种。

在“健康管理师”职业下增设“睡眠健康管理师”工种。

在“园艺产品加工工”职业下增设“保鲜花制作工”工种。

在“预拌混凝土生产工”职业下增设“预拌混凝土试验员”“预拌混凝土质检员”等2个工种。

在“机械加工材料切割工”职业下增设“机器人切割设备操作工”工种。

在“风力发电运维值班员L”职业下增设“风电场叶片维修工”工种。

在“装饰装修工”职业下增设“吊顶工”工种。

在“航空油料员”职业下增设“航空油料化验员”“航空油料计量统计员”“航空油料电气仪表员”等3个工种。

在“变电气设备检修工”职业下增设“直流控制保护工”“直流设备检修工”等2个工种。

在“质检员”职业下增设“服装质检员”“家具生产产品质检员”等2个工种。

在“试验员”职业下增设“氢燃料电池测试员”工种。

在“宠物驯导师”职业下增设“服务犬驯养师”工种。

在“动画制作员”职业下增设“生成式人工智能动画制作员”工种。

在“医疗临床辅助服务员”职业下增设“非紧急救护转运员”工种。

在“健康管理师”职业下增设“睡眠健康管理师”工种。

在“园艺产品加工工”职业下增设“保鲜花制作工”工种。

在“预拌混凝土生产工”职业下增设“预拌混凝土试验员”“预拌混凝土质检员”等2个工种。

在“机械加工材料切割工”职业下增设“机器人切割设备操作工”工种。

在“风力发电运维值班员L”职业下增设“风电场叶片维修工”工种。

在“装饰装修工”职业下增设“吊顶工”工种。

在“航空油料员”职业下增设“航空油料化验员”“航空油料计量统计员”“航空油料电气仪表员”等3个工种。

在“变电气设备检修工”职业下增设“直流控制保护工”“直流设备检修工”等2个工种。

在“质检员”职业下增设“服装质检员”“家具生产产品质检员”等2个工种。

在“试验员”职业下增设“氢燃料电池测试员”工种。

短时间出门就关空调 你可能悄悄花掉更多钱

你在家舒服地吹

着空调,突然得出门一会儿。掐指一算:就出门两三个小时,这空调,关还是不关?

关吧,那回来后家里很热,而且,听说短时间反复开关空调更费电。

不关吧,家里没人还开着空调,多少是有点浪费钱了。

所以,到底怎样做才省钱呢?



先算算电费吧

以下结论建立在这些前提下:

离家时间为两三个小时左右;房间保温效果较好;室内外温差不太大。

空调可以分为定频空调和变频空调。

定频空调,它的压缩机一会儿开、一会儿关,所以运行功率是一会儿低到可以忽略,一会儿稳定地高,一段时间内的耗电量是恒定的,功率曲线像城墙垛子。

所以,你离家开着定频空调,它运行模式不变;你出门关了定频空调、回家后又打开,它运行模式还是一排城墙垛子,额外耗电不会增

加太多。

一句话,为了省电费,定频空调,出门就关。

变频空调,压缩机的功率是可以改变的,是一根曲线:刚启动时耗电多,是一根陡峭向上的曲线