

# 民法典关于物业的新规定

近年来物业乱象,物业服务差和物业费乱收,许多成本明细不够透明等,引起业主的不满。2021年民法典最新物业收取规定,为小区物业服务提供法律保障。

## 2021年民法典物业新规定

### 一、拒交物业费的合理理由

民法典第九百四十四条【业主支付物业费义务】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。

#### 1.家中被盗窃,是否可以不交物业费?

业主家中被偷了,业主认为物业公司没有尽到安全保护义务,从此拒绝交物业费,是否合法?

民法典第九百四十二条【物业服务人的一般义务】明确规定:物业服务人应当采取合理措施保护业主的人身、财产安全。

因此,如果物业公司采取了合理的安全保护措施,则不用承担责任,业主不能以此为由拒交物业费。

至于什么样的措施符合合理的安全保护措施,暂时没有明确的规定,但是按一般意义理解,如在公共区域设置了足够的摄像头,安排保安定时巡查等,应可以认为尽到了安全保护措施。

#### 2.业主不实际居住房屋,是否可以不交物业费?

多年以来,买房投资成为很多人的选择,房屋买了仅仅空置在那,没有装修,更没有入住,空置多年,而物业费也多年没交。没有入住可以拒付物业费吗?

民法典第九百四十四条【业主支付物业费义务】: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。



由此可知,是否实际居住与应否支付物业费没有关系。只要物业公司按照物业合同的约定提供了相应服务,业主不能因为自己没有入住,没有接受相关物业服务为理由拒绝支付物业费。

### 二、向物业公司的告知、协助义务?

民法典第九百四十五条【业主告知、协助义务】业主装饰装修房屋的,应当事先告知物业服务人,遵守物业服务人提示的合理注意事项,并配合其进行必要的现场检查。业主转让、出租物业专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的,应当及时将相关情况告知物业服务人。

业主出租、转让房屋需要及时告知物业公司,装修房屋、设立居住权也有义务及时告知物业公司。这一规定增强了业主与物业公司的

互动,可以使物业公司及时了解房屋的使用情况。

### 三、业主享有的权益

小区共有部分赚取的广告收入、停车费归全体业主所有。

民法典规定:建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入,在扣除合理成本之后,属于业主共有。

物业公司大多数情况下都会利用小区外墙、电梯做广告,而且小区的公共场地设置停车位对外出租收取停车费的情况已成常态,业主对停车需求也非常大。这些公共收益都被物业公司私自处理了。

### 四、物业公司不能断水、断电方式催缴物业费!

民法典第九百四十四条:物业服务人

不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催缴物业费。

之前不少物业公司采取断水、断电、断气等方式,逼迫业主缴纳物业费,业主日常生活难以维系。现在明确规定,不能停止供电、供水、供热、供燃气!

同时,民法典实施后,变更物业公司将更容易!

民法典第九百四十六条【业主合同任意解除权】业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的,可以解除物业服务合同。决定解聘的,应当提前六十日书面通知物业服务人,但是合同对通知期限另有约定的除外。

这一规定意味着业主可按法定程序随时解聘物业公司,根据相关规定,今后更换物业公司将更容易。

## 法宣在线

### 车检注意事项有哪些?

年检前先处理违法记录。一些车辆平时收到交通违法行为通知不及时处理,到车辆年检的时候就要“算总账”了,车管所如果发现未处理违法记录,这辆车是不能通过年检的。

7座 SUV、MPV 及商务车不享受 6 年免检。

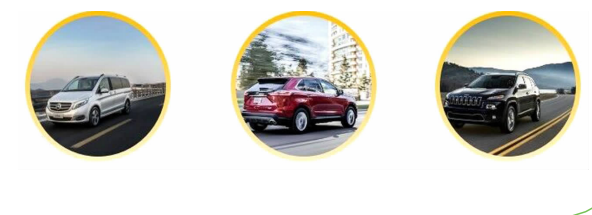
对于 6 年免检的车辆,每 2 年提供交通事故责任强制责任保险凭证、车船税缴税证明、处理完交通违法行为和交通事故后,直接向公安机关交通管理部门申请领取检验标志,无需到检验机构进行安全技术检验。

对于 6 年免检的车辆,如果发生过造成人员伤亡的交通事故的,仍按非免检车辆周期进行检验。

对于 6 年免检的车辆,车辆注册登记超过 6 年(含 6 年)的,每年检验 1 次;超过 15 年(含 15 年)的,每年检验 2 次。

公安部、国家质量监督检验检疫总局关于印发《关于加强和改进机动车检验工作的意见》的通知

试行非营运轿车等车辆 6 年内免检。自 2014 年 9 月 1 日起,试行 6 年以内的非营运轿车和其他小型、微型载客汽车(面包车、7 座及 7 座以上车辆除外)免检制度。对注册登记 6 年以内的非营运轿车和其他小型、微型载客汽车(面包车、7 座及 7 座以上车辆除外),每 2 年需要定期检验时,机动车所有人提供交通事故责任强制责任保险凭证、车船税纳税或者免征证明后,可以直接向公安机关交通管理部门申请领取检验标志,无需到检验机构进行安全技术检验。申请前,机动车所有人应当将涉及该车的道路交通安全违法行为和交通事故处理完毕。但车辆如果发生过造成人员伤亡的交通事故的,仍应按原规定的周期进行检验。上述车辆注册登记超过 6 年(含 6 年)的,仍按规定每年检验 1 次;超过 15 年(含 15 年)的,仍按规定每年检验 2 次。公安机关交通管理部门要在地市和县级车辆管理所、交通管理服务站、交通违法行为处理窗口等场所,设置核发检验标志窗口,方便群众就近快捷领取检验标志。



## 如何选购牛奶

超市货架上,各种各样的牛奶让人眼花缭乱。对此,很多人一头雾水。全脂牛奶和脱脂牛奶有啥区别?不同的牛奶又该如何选择?

### 全脂牛奶和脱脂牛奶的区别

顾名思义,全脂牛奶和脱脂牛奶的区别就在于其中的“脂肪”。

脱脂牛奶就是“脱去了脂肪的牛奶”。脱脂牛奶含有很少的脂肪,其脂肪含量一般≤0.5%,而全脂牛奶的脂肪含量在 3.6% 左右。

从营养角度出发,脱脂牛奶当中的维生素 A、维生素 E 等脂溶性维生素的含量比全脂牛奶更少。

从味道角度出发,脱脂牛奶的味道也没有全脂牛奶那样“厚重醇浓”,奶香味比较淡。

脱脂牛奶当中所含的脂肪更少,所以脱脂牛奶的热量就会比全脂牛奶更低,因此此类牛奶更适合减肥人群、心脑血管疾病患者、脂肪性腹泻患者等需要控制脂肪摄入量的人群。

当然,如果不属于上述几种特殊人群,选择“全脂牛奶”足矣,儿童和成年人都是如此。

### 舒化奶、高钙奶、有机奶和含乳饮料

舒化奶是一种“比较独特的牛奶”,这



种牛奶当中不含乳糖(乳糖被分解为让机体更容易吸收的葡萄糖和半乳糖)。所以,此种牛奶适合乳糖不耐受的特殊人群,比如总是一喝牛奶就拉肚子的人,就可以选择舒化奶,根据身体反应选购牛奶。

从口感来看,舒化奶比普通牛奶更甜(葡萄糖的甜度大于乳糖)。除了成分和口感以外,舒化奶与普通牛奶不存在其他区别。

### 高钙奶

与字面意思一样,“高钙奶”就是“含钙量更高的牛奶”。根据国标,高钙奶的含钙

量应该达到或超过“120 毫克/100 毫升”。

大家需要理性看待高钙奶。因为牛奶本身就是一种含钙量较高且吸收率同样高的液体,普通牛奶每 100 毫升的含钙量已经达到了 100—120 毫克,实际上已经足够优秀。

对于饮食相对均衡的人来说,没有必要靠饮用高钙奶来补钙。如果您平常摄入的钙质有限,那就可以喝点高钙奶。

### 有机牛奶

这是一种被很多人“高看的牛奶”。相

比普通牛奶,有机牛奶安全质量要求更高,相关检验检疫也更加严格,但从营养价值角度出发,目前并无充分的证据证明有机牛奶的营养价值比普通牛奶更高。

### 含乳饮料

很多人以为含乳饮料是牛奶或者酸奶,然而实际上它仅仅是一种“假牛奶”。含乳饮料是一种以奶或奶制品为原料,加入水、白砂糖(甜味剂)、酸味剂、香精等食品添加剂经过配制或发酵而成的饮料制品。所以,其本质是饮料,跟牛奶没有太大关系。

从营养价值角度来讲,含乳饮料当中所含的蛋白质、矿物质钙等营养素的量远比不上纯牛奶,并且还加入了很多糖类物质。常喝含乳饮料容易增加龋齿、肥胖、糖尿病等疾病的患病风险。所以,无论是给儿童还是给成年人购买,都不建议选购含乳饮料。看清标签再购买,不要拿含乳饮料当牛奶。

### 选购牛奶的注意事项

给长辈购买牛奶,推荐大家选择冷藏奶、常温奶等“普通纯牛奶”,当然也可以选择原味酸奶。根据不同的身体状况选择舒化奶、脱脂奶等“需求类牛奶”,而不是仅仅依据价格来进行挑选。

(来源:科普中国)

### 为什么室内养花不宜过多

花一般都有香气,适当的养花可以让心情舒畅,但是如果养殖太多的花,味道就会过浓,而且过敏体质受到花粉刺激会出现过敏反应。人人都喜欢美的事物,花朵也一样,但是并非美的事物越多越好,室内养花要适量,还要选择适合室内养殖的花。尤其是卧室,很多花是不适合在卧室里面养殖的,花散发出来的味道会让人的神经兴奋,影响睡眠。而且花会释放出二氧化碳,吸收氧气,这样会让屋里缺氧,导致人的呼吸困难,也会影响睡眠的质量。室内可以选择对人体有益的花来养殖,例如秋海棠、文竹等,除了能够吸收二氧化碳,还能杀灭空气中的细菌,能够预防感冒。有些花是无论如何也不能养殖的,因为它们会散发出毒性,频繁接触对身体有害。例如一品红,虽然很好看,色泽很鲜艳,摆在室外还可以,就不要拿到家里来养了。还有五色梅也不能养殖,五色梅也很好看,花团锦簇,上面有好几种颜色很鲜艳,但是枝叶味臭,有毒,孕妇更要远离,放在室外的通风处养殖比较好。绿萝不像很多花朵那么娇气,繁殖的比较快,无论是放在盆里面栽种还是放在瓶子里面水养殖,很好养殖。放在家里也能够给花朵做陪衬,又没有气味,绿色的还能缓解眼疲劳。

## 买电动车需要注意什么

买电动车需要注意的是电动车的外观、续航能力、刹车性能、电瓶性能等等,同时还有查看电动车是否符合国家标准,是否可以上牌,电动车是否有 3C 强制认证,以及电动车的主要部件的保修期是多久等等。

买电动车首先第一眼看到的就是电车外观,购买自己心仪的电车时要注意查看电车外观的油漆,做工是否有缺陷。查看电动车续航能力,根据自身的出行长短需求选择续航能力合适的电车。可以试驾想要买的电动车,检查刹车性能有是否有问题,还可以体验骑行的感觉是否舒适。购买电动车要在自己的预算范围内,注意电池形式、功率、速度和行驶里程。市场上的电动车装备的多为铅酸蓄电池,少部分为锂离子电池。铅酸电池能量密度低,体积大,质量重,价格便宜。锂离子电池能量密度高,体积小,重量轻,电池衰减速度慢,使用时间长,价格高。

提醒各位车主,为了安全起见,购买电动车时应保留产品的使用说明书和售后卡,要求商家开具发票,以免后续出现问题需要维权。



## 春季穿衣指南

春天怎么穿衣服最健康?有三类人春季穿衣最需要引起注意的,他们分别是女人、小孩及老人。那么怎么穿衣最适合?

### 1、女人春季穿衣注意

尽管阳气渐生,阴寒却未尽,要注意早春的温差幅度较大,早晨及晚上要注意穿多点,不要一天到晚都穿单薄的裙装,否则会导致关节炎与多种妇科疾病。不过,“捂”也要捂得恰当,基本上在穿着上注意“上薄下厚”就可以了,注意保暖腿部及关节,不要留下病根。

在选择衣料时首先要选择具有一定的保暖性而又柔软透气吸汗的衣料。

春季衣着应慢慢过渡,衣服减得过早对身体有害无益。特别是年轻女性,早春乍暖还寒,昼夜温差大,又常有冷空气侵袭,一定不要过早减少衣服,更不要早早穿上凉鞋“秀”玉足,多“捂”几天有益健康。

### 2、小孩春季穿衣注意

一般来说,当昼夜温差大于 8℃ 时就需要“捂”,为孩子添加衣服,以免受寒。背部、腹部、足底是春季穿衣保暖的重点。另外,面对不稳定的天气,最好的办法就是随时调整宝宝的穿衣,根据天气情况给宝宝穿衣服。一般建议宝宝比大人多一件,但有些比大人还怕热的宝宝



甚至可以比大人穿薄一些,一定要根据宝宝的实际情况而定。

春季的早晚比中午气温低,因此早晚可以比中午多穿一件衣服,中午晒太阳的时候更要注意少穿一件衣服。活泼好动的宝宝要比安静斯文的宝宝穿得更灵活一些,玩耍的时候最好减一件衣服。

室外如果阴雨蒙蒙,那么带宝宝出门要比室内多穿一件,室外如果阳光明媚则不一定要加衣服,有时候可能室内比室外还阴冷。

孩子在家时最好穿棉鞋,不要让孩子穿较厚的睡衣睡觉,不要盖太厚的被子。即使孩子玩得满身是汗,也不要立刻

脱衣服,要用毛巾把胸背上的汗擦干再脱衣服。此外,家长要根据天气变化增减衣物,如果孩子出现感冒受凉、打喷嚏等症状,观察一两天后症状没有明显好转就要及时就医。对于新生儿宝宝,主要看腋窝和手心,如果没有汗,说明宝宝的穿衣厚度是比较适当的。

### 3、老人春季穿衣注意

春季,老年人不要穿深色的衣服,要选择那些吸汗能力强、透气性好、开口部分宽、穿着舒服、便于洗涤的衣服,以便体热的散发、传导。丝绸不易与湿皮肤紧贴,易于散热,做夏装最合适。

因此,老年人衣着服饰的选择,应以暖、轻、软、宽大、简单为原则。穿衣时要特别注意身体重要部位的保温,上半身要注意背部和上臂的保暖,下半身要注意腹部、腰部和大腿的保暖。

春寒料峭,老人外出多加一件棉背心、戴顶“老人帽”,对防止受凉有很大帮助。老年人的衣服要穿宽大、柔软、合体,穿起来感觉舒适,同时衣服样式要简单、穿脱方便,不要穿套头衣服,纽扣多的衣服也不宜多,宜穿对襟服装。患风湿性关节炎的老年人则可以穿用氯纶制成的裤子,因为氯纶产生的静电,对治疗风湿性关节炎有一定的帮助。