责任编辑 陈宏光 E-mail:lszk99@126.com

每有引人关注的社会事件、法律问题发生,律师往往能在第一时间给出提示、提供服务。我们为读者采集律师对这些身边事的法 律解析,让您不用出家门就可享受"律师服务"

家中被盗拒交物业费?

律师:被盗不能成为拒缴物业服务费的理由

据《三湘都市报》报道,如 今,许多业主对物业费的认知都有 个误区,就是认为物业费里什么 都包含, 既然交了物业费, 只要有 了事儿都是物业该干的。

一旦发生问题, 第一时间想到 拒交物业管理费。那么,真的是这 样吗?

今天,我们就来聊聊关于物业 费的这些事儿。

案例一:

被盗后拒交物业费

陈先生家住长沙市雨花区洞井 路一居民小区,在他眼中,入住5 年的小区物业服务水平差强人意, 但他都按时支付了物业管理费,直 到一年前事情发生了变化。

"一年前,我家被盗,物业并 没有给说法。"陈先生觉得物业既 然收了管理费就有义务提供相应的 服务,"电梯经常坏、摄像头直到 最近才配套进电梯。"陈先生认为, 自己家中被盗, 小区物业公司应承 担责任。在找物业公司理论无果 后, 拒缴物业费以示"抗议"。

而小区物业公司也不示弱 一年过去了,最近,小区物业通 知我, 若再不交物业费就要起诉 我。"陈先生说, 家中被盗造成了 财物损失,都是因为物业公司失职 导致, 所以才没缴纳物业费。 5年前入住时没有与物业签订合 同,现在能以被盗窃为由拒交物业

律师:

家中被盗不能拒交

为此,记者采访了湖南万和联 合律师事务所谢文彬律师。

谢律师认为, 陈先生家中被盗 和物业公司提供的服务并没有直接 关系,这不能成为其拒缴物业服务 费的理由。

《物业管理条例》规定,物业 服务企业要对整个小区进行管理并 提供服务,维护小区整体的日常管 理、环境卫生及正常的生活秩序。

"陈先生在该小区居住5年, 之前一直按时交物业费,对收费标 准也没提出异议, 这表明他认可物 业公司的服务项目和标准,双方已 形成事实物业服务关系。"谢律师 说, 陈先生作为该小区业主, 应该 根据物业服务合同支付物业管理

谢文彬提醒,如果业主认为物



业公司提供的服务达不到要求,可 以采取法律手段维护自己的权益, 而不是一味地拒交物业费

作为业主为维护自身权益,应 该积极搜集有利于自己的证据,例 如报修后物业不管、小区卫生状况 差、公共部位保管不善等,业主应 当拍下照片或录像,并寻找证人证 言为以后的诉讼积累证据。

案例二:

拒收"问题"房被催物业费

2017年,市民王女十在宁乡 市人园路购买了一套房产

2018年6月23日,她收到开 发商发来信息,通知6月30日开 始交房,要求其在7月初安排好时 间带上身份证等前往售楼部办理交 房手续

"我属于全款购房, 所以只需 要去银行缴纳契税和维修基金。 王女士说, 2018年7月4日, 她 前往银行缴纳了两项钱款并带上相 关票据前往售楼部收房。 发现房子没装线路,不仅如此,客 厅等处的墙体都是歪的,需要进行 修补才能墙体上下统一。

干是她拒绝收房, 并要求修复 好再验收。

今年5月初,王女士再次来到 该楼盘查看房子整改情况,发现没 有任何改动。时隔近一年,她在开 发商没有整改到位的情况下收房,

让她没有想到的是,物业要求 她从去年7月首次通知收房起支付

"房子有问题,开发商不整 物业还要求在没有收楼入住、 没有享受物业服务的情况下交物业 服务费。"王女士再次妥协, 缴纳物业费就不能领取钥匙和办理 装修手续。"再不满,王女士还是 只能妥协,"物业公司最后决定少 收2个月物业费。"

律师:

整改期间由开发商承担

根据相关规定,业主应该在合 同约定的日期收房,并按规定交物 业费。但前提是开发商交给业主的 房子是没有任何质量问题,符合安 全使用条件

"如果房屋有质量问题. 达不 到收房标准却要业主收房并缴纳物 业管理费,对业主来说不公平。 谢律师认为,根据"物业管理条 例"的相关规定,在通常情况下, 开发商发送了"收房通知函"后物 业管理费开始计算, 但这个通常情 况指的是房屋的质量合格、符合交 付条件, 而业主也已签字收房。

"如果开发商交付的房子有问 题,业主有权拒收,而由此产生的 物业费,应由开发商方面承担。 谢律师说,业主未收房且未与物业 公司签订服务合同,并未达成服务 关系,整改房屋期间产生的物业费 应由开发商支付,业主交纳物业费 的时间应从房屋整改好后, 正式办 理交房手续之日起算。

(王智芳 吉盛杰)

小区道路有胶水致人摔伤

律师:物业先赔再向肇事方追偿

据"中国江苏网"报道,出门 取车, 却在小区内滑倒摔成粉碎性 骨折, 近日镇江市民张先生因此住 院手术,除了身体痛苦、工作停 滞、家人担心,还有烦心的赔偿事

张先生的损失谁来承担?律师 认为,物业对伤者承担全部责任, 同时可向造成张先生滑倒的人追 偿。

伤者:

物业公司推卸责任

近日记者在医院病房见到了刚 刚做完手术的张先生。张先生夫妇 住在香江花城68幢,张先生说,6 月6日上午8时40分左右,他走 出单元门右拐去取车上班, 大约走 出十米左右,他突然滑倒了,"我 听到'咔嚓'一声,知道左腿骨头 裂了,我赶紧打了120电话,另外通知我家属。"张先生说,当时下 着小雨, 地上湿漉漉的, 他看不清 地上有什么东西造成他摔伤。

张先生说,120赶到后,有一 名急救人员也在这里摔了一下,后 来他们了解到,一大早已经有几个 人在此处摔倒,其中有一个人尝 试站三次还是摔倒, 无奈爬了起

在这些人中, 张先生伤势最 重,经医院检查,确诊为右胫腓骨 远端粉碎性骨折,治疗加复健大约

张先生的妻子袁女士带记者来 到事发现场,记者站在张先生受伤 的位置, 还能感觉到这块地较旁边

袁女士说,事发后物业工作人 员前来探望过,并承诺说,端午假 期后第一天就回复袁女士,但袁女 士没有等到回复。

由于 6 月 13 日张先生要进行 手术, 袁女十在 12 日联系物业商 量是用国产钢板还是进口钢板,物 业工作人员来之后态度很好,还拿 出 1 万元, 并让袁女士在协调问题 处理记录单上签字, "我看到上面 有字写着'物业公司先行借给业主 现金一万元整进行治疗',就问他 们怎么回事,对方说是写错了,我 想这么重要的事情他们都能写错, 就不想签字。

张先生手术过后, 袁女士继续 与物业沟通,双方原定14日再次 协商, 然而物业公司却告知袁女 士,物业公司咨询了法律顾问,说 不再协商,需要的话可以通过司法 途径解决问题。

物业.

自己非全责在找肇事方

随后,记者来到香江花城物业 服务中心。

物业负责人许嗣礼介绍,事发 后他们前去查看,分析造成地滑的 是装修用胶水,工作人员用铲子将 胶水铲除,然后调取近期的监控查 看,并寻找附近装修户沟通,但是 "我们对伤者很同 目前尚未查出, 情, 当天和隔天都派人慰问, 并表 示需要陪护的话,物业可以出入, 张先生家里需要打扫的话, 工作人 员可一周一次上门服务。"

许嗣礼说,物业积极排查肇事 者,谴责这种行为,并立即联系保 险公司, 因为物业购买了小区公共 责任险,要争取到最大理赔,并准 备垫付1万元。

许嗣礼提到,张先生家目前还 拖欠 2015 年之后的物业费及公共 能耗费,本来物业公司已经准备提 起诉讼, 但由于张先生受伤, 此事 "在此情况下我们还能慰问 和垫付费用, 我认为已经很人性化

许嗣礼说,赔偿事官可以沟 通,如果找到肇事方的话物业就可 以免责, 如果找不到的话, 要进行 责任分摊,比如通过司法途径有一 个公平合理的解决。

律师:

物业先赔再追偿

此事件中责任究竟如何划分, 记者咨询了江苏大唐人律师事务所 律师唐雷洪。

他认为, 伤者受伤的地点属 于小区公共场所,业主在这里因 为地面滑而摔倒受伤, 应该由公 共空间的管理方,也就是物业公 司承担赔偿责任,而且受害者在 此事件中没有任何责任, 所以, 物业公司对于受害人要承担完全 的赔偿责任。

同时,倾倒胶水的人应该预见 到这个行为会给人带来伤害,却没 有及时处理,物业公司可向倒胶水 的人行使追偿权。

"所以不用等到先找到肇事 方,或者分析过错的多少来承担赔 偿的责任。"唐雷洪还说,物业称 当事人少交物业费的事,那是物业 服务合同法律关系,与这起侵权责 任法律关系是两回事,不得相互对

(张驰川)

疫苗本成了"广告本"律师:有违法律规定

据《丁人日报》报道,疾控部 门发放的疫苗本上五花八门的商业 广告,成为一些微商在朋友圈炫耀 的资本——连日来,郑州地区"疫 苗本广告风波"饱受舆论关注和质

据河南当地媒体报道, 在郑州 疾控部门发放的疫苗本中, 夹杂着 奶粉、儿童药品等各类商业广告。 一些疫苗本封皮上印有二维码,手 机扫码后竟转向了某广告公司的公

还有微商在朋友圈炫耀称,因 为是政府重点支持和发展的企业,

其广告才会登上疫苗本

近日,河南省疾控中心对此作 出回应: 带广告疫苗本为 2016 年 前印制的旧版本,新版疫苗本启用 后,未再刊印任何广告,并要求各 地使用新版疫苗本。

《儿童预防接种证》(俗称疫 苗本)是儿童预防接种史的记录凭 证,新生儿出生后,第一次接种疫 苗都要领取该证。

根据规定, 所有儿童入托、 学时,都要查验预防接种证,其重 要性不言而喻。这也使得疫苗本上 印制商业广告引发不满和质疑。

记者调查发现。疫苗本上印厂 告的现象在河南各地存在已久。早 在2014年,便有网友对疫苗本上 的插页广告提出了质疑。

当时,原河南省卫生和计划生 育委员会表示,将申请专项预算经 费用于印制接种证, 杜绝广告内 容, 维护行政部门发放证件的严肃

据河南省疾控中心免疫规划所 相关负责人介绍,2016年后,新 印制的疫苗本未再刊印过任何广 告,但部分"老版"疫苗本仍在使

对于疾控中心的解释, 多数网 民感觉"可以接受"

但也有观点认为,这种遗留问 题历时数年仍整改不到位,相关责 任部门应该在公众面前"红红脸", 认真检讨。

北京盈科律所律师肖菊向记者 表示, 由相关政府部门印制的疫苗 本,却印上了商业广告,不仅有违 广告法的相关规定, 也会扰乱市场 竞争秩序,有损政府部门的公信

据了解,针对未成年人的广 我国有严格的禁止性法律规

根据《广告法》第40条,在针 对未成年人的大众传播媒介上,不得 发布医疗、药品、保健食品等类广 告;针对不满14周岁未成年人的商 品或服务的广告,不得含有劝诱其要 求家长购买的内容。

"在儿童预防接种专用的记录凭 证上刊登商业广告, 无疑违反了广告 法的规定。此外,如果广告中的产品 或者服务存在质量问题, 政府部门还 有可能会被追究相应的法律责任。" 肖菊说。

(余嘉熙 北梦原)