

# 舟山一小区业主因拖欠物业费被告 法院判决下来了

近几年,有关物业服务“质次价高”的投诉,在舟山时有发生。有的业主因交房时的质量问题、房屋环境影响,认为物业服务品质与缴纳的物业费标准不匹配拒绝缴纳物业费,从而被物业公司起诉。

那么,业主能否因“物业服务不到位”而拒交物业费呢?

在新城某小区,就发生过这样一起物业费官司:原告某物业公司因小区一业主物业费拖欠,向定海人民法院提出诉讼请求,依法判令某业主支付物业服务费6331.44元,以及产生的滞纳金482.50元。

定海法院经审理查明,被告于2018年2月初购买该小区一楼一套住宅。2019年5月25日交房时,被告在业主领房验收交接表中写明验收意见:南侧入宅道闸门进出车辆灯光影响,建议种植绿化进行遮挡。销售人员、工程人员及物管人员分别签字。

原告认可业主已按约支付2020年5月31日前的物业费,对于2020年6月1日至2022年12月31日期间的费用6331.44元,被告未缴纳。

法院认为,物业服务企业有依约提供物业服务并根据业主的合理要求不断改善物业服务的义务,小区业主有依约缴纳物业服务费以及配合物业服务企业物业服务、共同维护小区和谐秩序的义务。原告作为被告所在小区的物业服务企业与该小区建设单位签订前期物业服务合同,上述合同对业主具有约束力。

被告辩称其提出的种植绿植等整改措施原告一直未予实施,但尚不能充分证明原告履行合同存在重大瑕疵,两被告不能以此作为拒绝缴纳物业费的理由,其不能否认原告对该小区提供的综合服务。

原告依约对被告所在的小区进行了物业服务,履行了合同义务,被告作为涉案物业的业主,应当在原告提供物业服务期间向原告支付物业服务费。故对原告要求两被告支付物业费6331.44元的诉请,法院予以支持。至于被告提出的车道闸口直接对着其卧室,房子受到灯光、噪声影响,房屋交付效果与沙盘图、规划图不

符,系被告与案外人之间的关系,被告可以另寻合法途径解决。

综上,依据有关法律,判决如下:被告业主于判决生效之日起三日内支付原告物业公司物业费6331.44元以及计算至2021年8月31日的违约金482.50元。

## 律师解读

浙江海泰(舟山)律师事务所郑凯艇律师:

在日常生活中,有部分业主会因小区物业服务企业不到位而拒绝缴纳物业服务费,但是具体到物业服务企业服务不到位情形时,往往会出现认识错误。

根据《民法典》第九百三十七条至第九百四十二条规定,物业服务企业的服务对象是物业服务区域内的共有部分和共有设施设备(专有部分由所有权的业主自行管理)。评价物业服务企业是否服务到位的依据,是业主委员会或开发商与物业服务企业签订的物业服务合同(含附件)。

案例中,业主所涉及问题是开发商造成的,且在选择房屋时应考虑到道闸门过近带来的影响。物业服务企业对绿化的修剪、养护有合同义务,但业主提出通过种植其他种类的绿化遮挡车辆灯光的目的,就不属于物业服务企业合同义务,且物业服务企业无权改变绿植的现状(业主大会或业主委员会同意的除外)。

业主未能及时支付物业费,表面上看是在对抗物业服务企业服务不到位,但实质上侵害的却是全体业主的利益。其实解决物业服务企业服务不到位的方法有很多,例如双方协商、人民调解、履约监管等等,也可以通过司法途径解决纠纷。



(内容来源竞舟客户端)

## 普陀餐饮“红黑榜”发布 榜单上有你最爱喝的奶茶

夏天的快乐必然少不了一杯奶茶。古茗、瑞幸、茶百道……都是大家熟悉喜爱的品牌。那么,你是否想过,它们背后的加工环境是否健康卫生呢?

近日,舟山市市场监管局普陀分局开展新一轮餐饮“红黑榜”检查,主要针对各类奶茶店、饮品店,并评选出“红榜”店和“黑榜”店各4家。

### 黑榜

1.舟山市普陀区蹒跚咖啡馆  
单位地址:沈家门街道滨港路476号宝龙天地2幢118号

网店名称:蹒跚咖啡店  
网络平台:饿了么、美团  
上榜理由:1人健康证过期,操作人员未规范穿戴衣帽。经营场所饲养宠物,存放猫粮。消毒柜未正常使用,操作区域脏乱差,操作区域有卫生间。

2.舟山市普陀区果子里甜品店  
单位地址:沈家门街道新街永新大楼文卫弄5号

网店名称:甜品铺子(沈家门店)  
网络平台:饿了么、美团  
上榜理由:从业人员1人未持有有效健康证,操作人员未规范穿戴衣帽。操作区域未配备带盖垃圾桶,操作区域食品随意着地存放,经营场所物品摆放不整洁。

3.舟山市普陀区悟茶奶茶店  
单位地址:东港街道海华路156号

网店名称:悟茶(海华路店)  
网络平台:饿了么、美团  
上榜理由:冰箱物品摆放未分类,操作区域环境不整洁。水净化设施滤芯更换未及时记录,阳光厨房未对外公示。

4.舟山市普陀区桦宇奶茶店  
单位地址:东港街道金城街

86号

网店名称:蜜雪冰城(东港店)  
网络平台:饿了么、美团

上榜理由:食物随意着地存放,操作区域环境不整洁。设施设备、容器等未定期消毒,食品储存不规范,与消毒剂混放。

### 红榜

1.舟山市普陀区春莱咖啡店  
单位地址:沈家门街道滨港路476号宝龙天地5幢103号

网店名称:春莱·老挝冰咖啡·泰式奶茶(舟山宝龙天地店)  
网络平台:饿了么、美团

2.舟山市普陀区近悦奶茶店  
单位地址:沈家门街道滨港路476号宝龙天地18幢467号

网店名称:古茗(沈家门宝龙店)  
网络平台:饿了么、美团

3.舟山市普陀区忠诚咖啡店  
单位地址:沈家门街道法院路33号鲸欣公寓1幢102、103号

4.舟山市普陀区有米饮品店  
单位地址:东港街道海印路850号杉杉普陀天地B4号楼一楼B41020-1

网店名称:茶百道(东港店)  
网络平台:饿了么、美团  
对这些店存在的各种问题,市场监管执法人员均已责令店方改正,并将在近期开展“回头看”检查,确保店方整改到位,杜绝食品安全隐患。



(内容来源竞舟微信公众号)

## 9月1日起,健身办卡也有“冷静期” 长三角地区 推行健身房统一合同范本

以预付款为主要消费模式的健身行业,近年来成为消费纠纷的高发区。长三角地区近日发布的“健身合同示范文本”,有望解决消费者“退卡难、退费难”的问题。

9月1日起,长三角区域内的体育健身行业经营者和消费者可以参照该示范文本订立合同。

据了解,《长三角区域体育健身服务合同示范文本(2023版)》由上海市体育局、上海市市场监督管理局联合江苏省、浙江省、安徽省体育局和市场监督管理局共同制定,于近期正式发布。

《长三角区域体育健身服务合同示范文本(2023版)》参照《上海2021版》实现“三个一”升级:

统一“冷静期”做法:设置七天冷静期全额退款条款,对长三角区域体育健身领域的冲动型消费者提供了有力保障。

倡导“一卡通用”:针对长三角区域人员流动频繁、健身企业跨省市连锁经营的特点,合同明确了会籍、办卡、解约、退费体育健身核心要素的约定,尝试让消费者持一张卡可以在长三角区域同品牌门店通用。

统一一个“计费公式”:合同沿用《上海2021版》创设的公式,确定余额计算方式,明确约定退费期限,力求使长三角消费者的退费标准一致。

(内容来源竞舟客户端)

## @想去台湾地区旅游的舟山小伙伴 宁波将恢复往返台北航线了

8月22日,记者从中国东航浙江分公司了解到,从9月25日起,中国东航将恢复宁波栎社机场往返台北桃园机场航线,初期每天往返各1班。这是时隔约3年半后宁波重新恢复往返台北的空中客运航线。

该航班由空客320机型执飞。具体航班时刻为:

宁波—台北桃园,MU2009,宁波起飞为8:40,到达台北桃园为10:20。

台北桃园—宁波,MU2010,

台北桃园起飞为11:15,到达宁波为12:55。

相关航班机票已通过东航官网发售。目前,复航初期机票已通过中国东航官方渠道发售。其中,9月25日首日,宁波飞台北经济舱票价含税为1410元,中秋当天为3090元;首日台北飞宁波票价含税为985元。

想要去台湾地区旅游的舟山小伙伴,不妨多多留意这条航线。

(内容来源竞舟客户端)