

道闸损坏两年无人修,地下车库沦为“公共停车场”?

普陀一小区物业纠纷困扰业主

□记者 高阳

近日,本报110热线接到普陀东港山水人家小区四期业主陈先生来电求助:“我们小区地下车库道闸杆损坏近两年无人维修,一直竖着敞开,车子可以随意进出,买了车位、租了车位的业主权益被严重侵犯,找物业解决却屡屡碰壁,直到新物业入住问题才得以解决。但是现在原物业还天天催缴车库卫生费,实在让人无奈。”

接到市民来电后,记者第一时间联系陈先生了解详细情况,并先后走访小区现任物业公司、咨询专业法律人士,对这起物业纠纷展开调查。

车库管理混乱近两年 物业服务缺位引不满?

陈先生告诉记者,东港山水人家小区四期地下车库车位均为业主购买或租赁,原本属于专属停车区域,两年前道闸杆损坏后就改变了。“道闸杆坏了之后,一直没维修,杆子始终处于竖起状态,小区外没买车位的车辆也随意进入停放,专属车库直接变成了免费公共停车场。”

更让业主难以接受的是,车库长期无人管理,没有保安维持停车秩序,非业主车辆随意占用过道、转弯处乱停乱放,不仅影响正常通行,还大大增加了车辆刮蹭风险,业主的人身和财产安全都得不到保障。同时,车库卫生清洁也极不及时。

针对道闸维修问题,陈先生多次向原物业伟邦物业反映,得到的回复却是“小区没有业委会,维修基金无法支取,没钱维修”。陈先生表示,他理解无业委会导致维修基金使用受阻的客观情况,但物业不能以此为完全放弃管理职责,“就算修不好道闸,保安也应该主动制止乱停车行为,保障车库基本秩序,可物业全程无作为。”

陈先生还向记者展示了数十张他和伟邦物业工作人员的聊天记录截图,对话内容基本都是陈先生发现小区地下停车场有其他业主车辆违规停放在车库过道等地方,希望物业工作人员去劝离。物业工作人员会及时劝离对方,有时也打114电话提醒挪车,但都起不到作用。陈先生表示:“物业、保安都没尽心,每次要业主自己维持地下车库秩序。”

因物业服务缺位,陈先生拒绝支付500多元车库卫生费。如今伟邦物业撤出小区,新物业公司正式进驻,伟邦物业却通过短信频繁向陈先生催缴费用,甚至表示要列入失信名单、采取法律手段等。

据了解,伟邦物业撤场后,多位业主向小区现任物业公司反映,自己早已缴清相关费用,却仍收到催缴短信,且短信预留电话无法打通。现任物业公司相关负责人表示,新物业进驻时,地下车库脏乱,工作人员购置了清洁设备,连续冲刷三四天才将车库清理干净。目前已逐步恢复正常管理秩序,业委会成立后,维修基金顺利获批,道闸损坏等问题也已得到解决。

物业未尽责管理义务 业主可依法拒缴部分费用

针对山水人家小区出现的物业纠纷,记者专门咨询了浙江泽大(浙江自贸区)律师事务所高级合伙人马狄律师。

马狄表示,根据《物业管理条例》相关规定及物业服务合同约定,物业服务企业负有维护小区公共区域卫生、保障停车秩序、维修养护共用设施设备的法定义务。本案中,伟邦物业以无业委会、无法支取维修基金为由,长期不维修道闸,且未采取任何措施管控乱停车行为,属于未全面履行物业服务合同义务,存在明显管理瑕疵。

关于维修基金使用问题,马狄表示,小区未成立业委会并非设施设备维修的绝对阻碍。按照《中华人民共和国民法典》第二百八十一条规定,业主大会或者业主委员会均可申请维修基金。因此在无业委会时,可由社区居委会、物业公司协助全体业主(经表决公示)向住建部门申请列支维修资金;即便无法及时动用维修基金,物业公司也可用小区地上车位出租资金等公共收益垫付维修费用,后续再行结算,不能以此作为推诿管理责任的借口。

马狄还表示,物业服务存在瑕疵时,业主有权拒绝支付相应未达标服务的费用,但并非可以完全拒缴。司法实践中,法院会根据物业失职程度、业主举证情况综合判定,若物业仅存在一般性管理瑕疵,通常会判决业主支付全部物业费,但在物业公司存在比较明显的管理瑕疵情况下,部分物业费才会判决减免;但若能证明物业存在明显重大失职、完全未履行服务义务,业主可依法免除全部相关费用。

同时,马狄表示,原物业通过短信骚扰、威胁业主的催缴方式不合法,业主遇到此类情况,可保留相关证据,向住建部门、物业主管部门投诉,情节严重的可报警处理。

律师给出维权建议 维权需留存完整证据

采访中,陈先生明确表达了诉求:一是要求原物业正视管理失职问题,停止不合理的费用催缴和短信骚扰;二是若双方无法协商一致,愿意通过法律途径解决纠纷,维护自身合法权益。

结合业主诉求,马狄律师给出建议,帮助业主理性维权:

一是全面收集留存证据。这是业主维权的核心关键。需收集道闸长期损坏、车辆乱停放、车库卫生脏乱的连续证据,包括每周不少于几张(不能是同一天)、持续三个月以上的照片、视频,以及与物业的沟通记录、催缴短信、投诉回执等。零星、短期证据无法充分证明物业长期失职,难以得到法院采信。

二是理性协商依法维权。业主可联合起来,与原物业、社区居委会三方协商,明确物业失职事实,提出合理的费用减免或免除诉求;若协商无果,可向物业主管部门投诉,或直接提起民事诉讼,通过法律途径判定责任归属。

三是明确费用缴纳边界。业主需知晓,即便物业存在服务瑕疵,若无充分证据证明重大失职,法院通常会判决支付全部或部分物业费本金,滞纳金一般不予支持;切勿单纯以拒缴费用对抗物业失职,以免陷入被动。

本报将持续关注该事件进展。

晚报 110
热线:2828110

水产码头卸货忙



近日,一艘艘装满海鲜的渔船陆续停靠在舟山国际水产城码头。工人们忙着装卸梭子蟹等海货。
记者 陈永建 摄

智能烹饪+自助选餐,助力校园餐饮提质 预计秋季学期 全市将新增餐位5600个

□记者 朱丽媛
通讯员 桑震凯
姚俊羽

本报讯 一口热乎放心的饭菜,是健康成长的底气。今年,我市各校在餐饮上频频“亮新招”,通过升级硬件、优化模式、科学配餐,让学生吃得安全、可口又均衡。

在普陀小学食堂,智能语音实时提示投料标准,从油盐投放、食材下料到火候翻炒,全流程由芯片精准把控。这两位“铁大厨”专攻素菜与半荤菜制作,大厨们还可结合本地口味与健康需求定制菜谱。就餐形式同样迎来升级,改用灵活自助餐台,学生按需取餐,在自主选择中有效减少餐饮浪费,收获就餐乐趣。

无独有偶,去年9月启用的南海实验学校长峙初中校区,是全市首个在初中阶段推行自助供餐模式的学校。记者看到三个打餐区提供有6款荤素搭配的均衡

菜品,以15元餐标为基准,学生可依喜好按需打菜。针对初中生长发育关键期,学校每周菜单经家长膳食委员会审核,科学把控蛋白质、维生素摄入,用鱼排替代带刺鱼类等细节,尽显贴心。

校园餐饮提质,离不开硬件支撑。记者从市教育局了解到,今年,我市通过“新建一批、扩建一批、挖潜一批”三类方式推进5个校园餐项目,覆盖高中、初中、小学不同学段,将新增餐位5600个,预计秋季学期全部投用。其中,勾山区域高中、舟山高新区职业学校、定海小学新建项目可新增餐位3800余个;舟山一初扩建食堂将解决两校共用食堂难题;南海惠民桥小学改造升级后可提供优质餐位800个。此外,南海实验学校、舟山二小食堂新建改造项目已启动前期工作。在硬件提升基础上,还计划在更多学校试点自助餐模式。