

## 爱车“家”中“受伤” 物业有没有责任？

一夜之间，爱车四轮悉数被毁。在刑事案件没有侦破的情况下，车主将小区物业公司告上法庭。法院判定物业公司不承担赔偿责任，驳回了车主的诉讼请求。

审理本案的法官称，类似事件并不鲜见，而相关立法明显滞后。在具体裁量的时候，法官认为应以合同约定为准，既要保护业主合法权益，又不能过度加重物业公司的责任。

### 【案情回放】

爱车“受伤”居民把物业告上法庭

去年11月8日清晨，本市某小区业主王先生发现，自己爱车的四个轮胎悉数被毁，一起受损的还有其他几辆车。很显然，这是一起人为破坏事件，王先生报了警，但是一直没有找到相关责任人。为了不耽误自己用车，王先生自行维修，花了修车费1580元。

王先生认为，小区物业公司难辞其咎，一纸诉状将小区物业公司告上法庭。“每年物业费1605元，车位费700元，这些钱我都交给物业公司了，物业公司也给我开具了发票，事发当天，我的车就停放在物业公司指定的车位上。既然我向物业公司交了费，物业公司就应该履行管理职责，维护我的人身财产安全。现在由于物业公司不尽责，导致我的财产受损，物业公司就应该承担责任。”法庭上，王先生这样陈述自己的理由。

物业公司不同意赔偿，理由是收取的费用是车辆场地占用费，物业公司对业主的财产并没有管理义务。

法院判决 根据合同物业公司没违约

与此案相关的事实还有，2007年8月14日，该小区业主委员会与某物业公司签订了物业服务合同，负责小区物业管理，该合同已经在区物业办备案，合法有效。作为小区业主，王先生已于2008年5月29日与该物业公司签订了车位协议，车位费每月70元，使用期自2011年6月1日起为两年。车轮被毁事件正好发生在车位有效使用期内。

法院在审理过程中发现，本案中业主大会与被告物业公司签订的物业服务合同中，并没有约定物业公司负有车辆保管义务，且在原、被告之间签订的车位协议中也明确约定，物业公司对存放在车位上的车辆不负保管责任，物业公司的义务在于向业主提供车位，从而保障业主在小区指定车位随时存取车辆的权利。

法官据此分析，原告王先生实际上并没有将车辆交付物业公司管理。无论从合同约定还是实际情况分析，原被告间均不形成保管合同关系。而且被告提供的证据可以证实其对小区及停车场尽到了相应的管理责任，并无违约行为，对其车辆受损也不存在过错。

一审判决后，双方都没有提起上诉。

## 光荣榜

### 东晨物业菏泽分公司好人好事多

2014年1月30日上午11时左右，正值农历癸巳年大年三十，我公司菏泽分公司所服务的水岸鑫城小区内，业主们正沉浸在节日欢乐的气氛中。物业管理处保洁员穆春秋同志正在楼道打扫卫生，忽然听到有人大声呼救，她立即放下工具，第一时间赶到现场，原来是7号楼1单元601室住户的8岁女童，不慎坠入楼前绿化带内污水排放井内，水井深达2米多，8岁女童正处于溺水身亡的险情之中。此时，她奋不顾身地跳到荆棘丛中及时伸出援手，将女童从井中拉出，挽救了一条小生命。

见义勇为是中华民族的传统美德，是弘扬时代主旋律，倡树社会新风气，建立和谐社会的重要内容，更是公司积极倡导员工应当具备的优良品德之一。穆春秋同志的先进事迹激励我们每一位员工在各自的工作岗位上认真负责，协调配合，齐心协力共同做好物业服务工作，为公司增光添彩！

同年元月29日，玉皇小区一名保洁员在清扫三号楼卫生时，发现墙边放着一箱牛奶。大约过了十分钟后，仍没有人取走。她担心牛奶丢失，就主动把牛奶放到了物业办公室并告之客服人员。客服人员当即通知了秩序维护员帮助询问来往业主。当业主来到物业办公室领取牛奶时，一边感谢一边微笑着说：“把东西丢在咱们小区一点都不用担心！”我们对业主的肯定感到非常高兴。

保洁工作人员没有利用工作之便，私拿他物，严格遵守公司制度。恪守自己的工作职责，一心为小区、为业主着想，得到了业主的认可，为我们小区的人性化管理增添了光彩，同时也更坚定了我们为业主尽职尽责、入微服务的决心。

## 检察院物业处春节期间处理应急事件

2月4日（正月初五）物业处值班人员在巡查中发现，检察院项目处办案区地下排污泵不能正常运转，污水溢出，已影响到侦查指挥中心内的设备。由于在春节休假期间，值班人员立即联系设备维修人员进行排污并及时检修设备，经过努力，险情已完全排除，对业主的正常工作没有造成任何影响。



## 物业费包括哪些

大家都知道物业费就是我们对居住小区内的设备、绿化、治安等等的维护所需要交纳的费用。那么物业费具体包括什么呢？

- 1、居住小区区域内的清洁卫生费用，这样大家都可以在一个卫生的环境中居住
- 2、居住小区区域内的绿化养护费用，公共的地方绿化做好了，居住的每个人都可以享受绿化的美。
- 3、居住小区区域内的秩序维护费
- 4、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等
- 5、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用
- 6、办公费用
- 7、物业管理企业固定资产折旧
- 8、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用
- 9、经业主同意的其它费用

注：物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，应当通过专项维修资金予以列支，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。