

案例分析

“管家”和“业主”间矛盾重重；业主不满物业服务；“管家”们抱怨物业费不好收。当前的物业管理到底怎么了？开发建设单位遗留问题多，建设单位与物业管理企业职责划分不清；专业经营单位对经营设施的维修、养护、更新不作为；小区建设与物业管理交接不规范，本应由开发建设单位承担的房屋质量、小区的配套、广告宣传承诺等问题，全部转嫁给了物业管理企业，给后续的物业管理带来了诸多纠纷。归结一点：“管家”和“业主”间缺乏必要的沟通。敬请大家详读下面几例案例。

案例一：

爱车“家”中“受伤”物业有没有责任？

某日清晨，某小区业主刘先生发现，自己爱车的四个轮胎悉数被毁，一起受损的还有其它几辆车。很显然，这是一起人为破坏事件，刘先生报了警，但是一直没有找到相关责任。为了不耽误自己用车，刘先生自行维修，花了修车费1580元。最后，一纸诉状将小区物业公司告上法庭。

刘先生的理由是：

1、每年物业费1605元，车位费700元，我都交给物业公司了，物业公司也给我开具了发票；

2、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，维护的人身财产安全。

在本案中，业主委员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；并且在原、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责保管责任，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。

法院最后判决 根据合同物业没违约！！

案例二：

徐先生花费大量时间和金钱刚刚装修好的房子，被楼上住户跑水搞得厨房、卫生间、客厅部分屋顶浸泡起皮。找到楼上业主，答复是他家一点也没有漏，并且很不情愿配合检查问题。虽说经物业公司工程人员多次协调已解决了问题，但刘先生心里还是不舒服，认为物业在装修管理上没有尽到责任，所以拒绝缴纳物业管理费。对物业公司的服务不满意，是否可以不交物业管理费？徐先生应该向谁要求索赔？

案例分析：

1.楼上跑水可能由两种原因引起：房屋质量不好导致水渗漏或者楼上业主过失导致跑水，但无论哪种原因引起都与物业管理公司无关，不涉及物业管理公司与业主的法律关系。

2.房屋质量不好导致水渗漏涉及业主与开发商之间基于房屋买卖合同而产生的合同法律关系，开发商交付的房屋存在瑕疵导致水管跑水致使业主遭受损失，开发商应当承担违约责任。

3.楼上业主过失导致跑水涉及业主之间基于侵权行为而产生的侵权法律关系，楼上业主的过错导致楼下业主房屋遭受损失，该行为已经构成对楼下业主财产权利的侵犯，构成侵权应当承担侵权赔偿责任。

4.物业管理公司在本案中只涉及对受损业主家内部的维护和修缮。由于受损部分不属于公共设施、公共区域，该部分的物业服务不属于物业管理费所涵盖的服务范围，而属于特殊的物业管理服务，对该部分维修应当另行支付费用，业主没有理由拒缴物业管理费。

东晨物业锦绣城小区

为业主解决困难

锦绣城小区18号楼2单元202室业主因腿脚不便，单元门前台阶较高，造成出入困难。物业处领导经过多次讨论和研究，特组织员工探讨并购买材料共同努力在单元门口多加了一层台阶，缩短了台阶距离，这样使业主出门更方便一些，得到业主的一致好评和赞扬。

锦绣城物业处 尹玉兴

拾金不昧，业主赞誉



凤山城物业处的保洁员郭秀珍在打扫11号楼2单元倒垃圾时，发现垃圾箱内有一个档案袋，取出后发现里面有户口本及孩子的出生证明等证件，于是连忙将东西拿到物业办公室，我物业处的值班人员查看后立即通知了业主。当业主来领取时得知原来是业主在扔垃圾时把给孩子上户口时用的证件也随手扔到了垃圾桶内，当时业主也正在焦急的寻找，接到我们的通知后非常激动，对我物业处保洁人员的细心周到提出赞扬。

凤山城物业处 李娟娟



普通老百姓能为环保做些什么

随着污染的日益加剧，能源的日益缺乏，极端天气的屡屡发生，人类生存的环境受到的威胁越来越大。虽然环保早已成为国际性的话题，但很多人自认为平民一个，力量有限，所以根本不把环保当成自己的事。这种想法实在是错！我们普通老百姓能为环保做些什么呢？以下内容可供参考

一、可不用时坚决不用。因为塑料袋便宜，所以很多商家出手大方，买几个苹果都装两层，这时我是干脆拒绝：一个就够结实了，不用两个。如果一个人省一个袋子，全球就是60多亿啊！！

二、外出带个购物袋。购物往往是随兴所至，所以我外出时总是把购物袋叠好收在随身小包里，这样很多时候店家拿袋子给我装东西时，我都很自豪地说：不用，我自己有！！

三、循环利用。老人家环保观念往往单薄，无论我如何提醒，家里总有一大堆的塑料袋。为此，我常花点时间整理，留下那些比较脏的当垃圾袋，而那些干净的按大小收好，以备日后使用。实在堆积太多时，我干脆拿去送给卖菜的阿婆。

四、垃圾尽量分类。虽然小地方还没有开展垃圾分类，但我们可以先行一步。家家婆婆虽不懂环保，但吃过苦的人都是节约型的，所以偶家里有个大蛇皮袋，有什么纸皮之类的可回收的都装起来卖给收破烂的。此外，现在有师傅上门收垃圾，顺便拣点厨余喂猪，很多人都把厨余混在了其他垃圾里，害得师傅得在臭烘烘的垃圾堆里翻找，真让人于心不忍。所以我们专门用小袋子把厨余装好，每次师傅接过时，脸上都笑开了花。

五、不买用不上的东西。很多人购物时往往不想清楚是否实用，所以买的很多东西闲置，资源严重浪费啊。

六、用不上的东西干脆送人。现在仍有不少人物质较匮乏，所以旧衣服、过时的家具、孩子不再玩的玩具等等统统可以送给那些有需要的人。

