

## 小区说法

责任编辑:周旭  
微博:txinmin.cn/axinran  
邮箱:evazhou0325@163.com  
热线电话:62791234-452



## 拿不出供暖达标证据 物业公司被判担责三成

自称供暖温度不达标,住户马某已9年未交暖气费,于是物业公司将马某起诉至法院,甘肃省兰州市城关区人民法院一审判决,因物业公司没有证据能证明其供暖温度达标,遂判决住户马某按70%缴纳暖气费。

马某住在兰州市城关区东岗某小区,该小区由兰泰物业管理有限责任公司负责冬季采暖。马某自2006年冬季采暖期开始至今,拖欠兰泰物业管理有限责任公司采暖费10595元,经物业公司多次催要未果后,物业公司将马某起诉至兰州市城关区人民法院,要求马某归还所欠采暖费并承担迟延履行违约金。

兰州市城关区人民法院一审判决认为,本案中举证责任应当由原告兰泰物业管理有限责任公司承担,原告无证据证明其所诉期间供暖温度达标,故马某所欠采暖费应按70%缴纳,对于物业公司要求马某承担迟延履行违约金的请求,根据相关法律规定不予支持。据此,法院一审判决,马某于判决生效后十五日内支付兰泰物业管理有限责任公司采暖费7416元。

摘编自《西部商报》

# 国企家属院突然来了无资质物业 业主凑钱三告物业要求退出

为维护权利,位于西安东二环的西玛金泰小区业主们成立了业主委员会,不惜自掏腰包与物业公司打官司。官司打了3年,10月29日,法院终审判决物业公司15日内退出。为此一直奔波的业委会主任王本强多次感慨:“再难都过来了!”

## 突然来了物业

事情还得从2010年3月起,住在该小区西区的业主张先生说,西玛金泰小区就是以前西安市电机厂家属院,1994年开始房改,2004年陆续入住,有西区、东一区、东二区、东三区、子校家属区共五个区。“以前一直是自行管理,就是单位后勤上的人在小区一栋办公楼里办公,收水电费、清理垃圾什么的,但从2010年3月开始,突然来了一拨不认识的人接管小区,问了很多,都不知道是咋回事。”

为维护业主权利,该小区2011年初开始筹备业主委员会,在管辖政府部门的指导下,西玛金

泰小区成立业主委员会,并于2011年10月8日向主管行政部门备案。

## 业委会要求小区自治

业委会主任王本强说,业委会成立后,开始与小区此前突然入驻的西安华弘物业管理公司(以下简称华弘物业)协商物业管理等相关事宜。

“很多事项都没办法达成一致。”王本强说,2011年11月,业主大会按国家相关法律程序对“就小区的物业自行管理的议题”进行投票表决,最终统计后同意自治率73.24%,达到了业主总人数的房屋总面积过半的规定。

王本强说:“同年12月4日,业委会将小区自行管理的决定向全体业主公告,并于同年12月5日将相关公告内容书面送达华弘物业,华弘物业对小区的物业管理服务终止,需在终止之日起15日内退出物业管理区域、并与业委会做交接手续,但华弘物业置之不理。”

## 物业没资质 法院判退出

2012年7月,西玛金泰小区的业主们为了维护权益,走了打官司的路。王本强说:“小区的业主们心比较齐,你30元、他50元……都是自掏腰包打官司。”

王本强提供的第一份判决书是2013年6月8日西安市新城区人民法院的,驳回了业委会要求华弘物业向其移交物业管理的诉讼请求。西玛金泰业委会不服上诉,2013年12月17日,西安市中级人民法院认为原审认定事实不清,撤销一审判决,发回重审。2014年12月18日,西安市新城区人民法院再审理,又驳回了西玛金泰业委会的诉讼请求。西玛金泰业委会不服判决再次上诉。

西安市中级人民法院审理查明,西玛金泰业委会所属的物业管理区域是原西安电机厂家属区。2010年2月8日,原西安电机厂的国有非经营性资产,按企业改制

时剥离的非经营性资产数量以划拨方式划转至华衡公司。同年3月1日,华衡公司与华弘物业公司签订合同,委托华弘物业公司对上述社区进行物业管理。西玛金泰业委会成立后,经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意,要求华弘物业公司退出物业服务区域。此外,华弘物业公司未取得物业服务企业相关资质,也没有相关收费许可,因此对西玛金泰业委会要求华弘物业公司退出该业委会所属物业管理区域的诉讼请求,法院予以支持。

10月29日,西安市中级人民法院下发终审判决书:华弘物业公司于判决生效之日起15日内退出西玛金泰业委会所属小区的物业管理区域(五个区)。

对此判决,管理该小区的华弘物业工作人员表示不知情,跟领导联系也未果,不清楚是否会再行申诉。

摘编自《华商报》

## 电梯急坠伤人 物业公司被判赔偿

家住北京市芍药居北里小区的张女士在与儿子孙先生搭乘电梯时,突然遭遇电梯急坠事故。因认为物业公司未尽安全保障和救助义务,母子二人将对方诉至法院,索赔医疗费及精神损失。记者日前从朝阳法院获悉,法院判决物业公司赔偿张女士母子全部医疗损失。

## 母子遭遇电梯惊魂

张女士今年66岁,此前身体一直不错。4月26日下午3点左右,张女士和儿子从5层坐电梯下楼时,电梯突然从5层坠落到3层,电梯门也被撞开,母子二人当

即出现头晕头痛、四肢冰凉、两腿发软等症状,心脏极度难受。事发后,二人立即致电物业公司,对方派来三名工作人员查看了电梯,却没有过问瘫坐在地上的母子二人。

母子二人被送医后诊断为高处坠落伤、头胸腹外伤。

## 物业否认电梯事故

张女士母子认为,物业公司作为小区的管理者,对小区内的配套设施、设备安全负有相应义务,其应保障电梯的正常运行,并在出现人身损害时,及时给予救助。为此,张女士二人将物业公司诉至法院,索

赔二人医疗费共4307.33元、精神损害抚慰金每人2500元。

物业公司则称,事发当天,接张女士二人电话后,该公司工作人员对电梯进行了检查,发现电梯运转正常,而张女士二人坐在一层台阶上,身体无异样。经该公司及电梯厂商分别检测,均未发现电梯故障。因此,该公司不同意赔偿。

## 法院判决物业赔偿

法院经审理查明,事发当日,张女士二人除在事发后第一时间致电物业公司外,还拨打了110报警。根据110接处警记录记载,报警原因为“乘坐电梯时电梯发生故障后

身体感到不适,同物业商谈看病一事发生纠纷”。事发次日,中日友好医院为孙先生出具了诊断证明书,其伤情临床诊断为“高处坠落伤、头胸腹外伤”。

法院审理认为,从张女士母子提交的证据及陈述的事实经过来看,处理方式符合一般人基于日常生活经验做出的反应。相反,作为物业管理责任方的物业公司却无法提供电梯内的相关监控证明。

最终,法院判决物业公司分别赔偿孙先生、张女士医疗费4127.80元、179.53元。宣判后,张女士母子及物业公司均未上诉。

摘编自《北京晨报》

## 惠罗羽博会高峰论坛接轨上海时装周

10月20日,历时五个月的“惠罗杯”首届羽绒服饰设计邀请赛在上海“800秀”举办颁奖典礼,所有入围作品为观众诠释演绎一场由未来之星所设计的羽绒作品秀。最终,35名中、意选手晋级决赛。

“惠罗杯”首届羽绒服饰设计邀请赛是国内为数不多的羽绒服饰设计大赛,通过羽绒服饰设计邀请赛、羽博会高峰论坛、中意双城学生交流等一系列活动,为羽绒行业搭建一个最新科研开发、领先设计理念、为消费者提供高品质服务的,以及羽绒生产商和羽绒销售企业的羽绒服饰时尚产业化平台。

同日,举办以“蜕变·时尚”为主题的



“惠罗羽博会高峰论坛”,上海时装周组委会,上海惠罗有限公司,中华全国商业信息中心、中国羽绒工业协会、国家服装质量监督检验中心(上海)、上海工程技术大学和上海设计之都促进中心等共同参与。

## 崇明巴士公司举行“百辆优质服务示范车”授旗仪式 为乘客提供安全、优质、便捷、舒适服务

日前,崇明巴士公司举行“百辆优质服务示范车”授旗仪式,崇明县交通党委、纪委、书记陈智勇及公司党政班子成员出席仪式,并为首批百辆优质服务车组30名司乘代表授予流动红旗。

在授旗仪式上,公司总经理郭振雷说:城市公交与广大市民的出行息息相关,也是“传播精神文明的窗口”。作为公交企业,崇明巴士始终以“服务优良、业绩领先、管理先进、政府满意、市民信赖、职工拥戴”为目标,努力践行“绿色巴士、服务到家”的服务理念,不断为广大市民提供更加安全、优质、便捷、舒适的服务。

为积极参与崇明创建全国县级文明城市活动,崇明巴士公司开展优质服务示范车评比

工作,在50多条线路中,每个季度评选产生100辆服务态度好、文明礼貌好、规范操作好、安全行车好、车容车貌好的“五好”优质服务示范车,并授予流动红旗,以激励司乘人员不断奉献优质服务、创造公交优秀,践行对乘客提供优质服务的庄重承诺,接受社会各界对公司服务质量的监督。同时,通过百辆优质服务示范车的挂牌服务,更有效地发挥先进群体的示范作用和辐射功能,进一步加强安全行车责任意识,加大安全管理力度,杜绝发生重大责任事故,降低事故发生率;进一步整体推进规范服务和文明创建工作,降低责任投诉率,提高乘客满意度指数,提升崇明巴士文明窗口形象。