

物业未续约继续管理小区 业主不满意服务不愿缴费

“没有续签合同，物业在小区服务了一年，关键服务质量不是太好，我们业主可以不用交物业费吗？”近日，盐城城南新区一小区业主王先生向记者咨询，小区的物业公司业委会签订的物业管理服务合同于一年前到期，业委会成员也于一年前任期届满。新一届业委会还未成立，因此既没有与物业公司续签合同，也没要求物业公司离开，而物业公司仍然依据原有的合同内容继续提供服务。

王先生介绍，近日，物业公司按照原来的缴费标准，向业主收取一年来的物业管理费。“卫生打扫不如刚入住时干净，电梯也没有及时维保，门卫值班室时常没有人，小区这一年的管理确实不尽如人意，因此业主颇有怨言。”王先生说，为此不少业主不太愿意交物业费，物业多次上门催缴，收不到费，将每个单元停掉一部电梯，导致业

主上下楼不方便，对此业主更是不愿意缴费。

“现在物业表示要撤出小区，同时要通过法律途径向业主追讨物业费。”业主认为，既然业委会与物业公司签订的合同已经过期一年，双方的合同关系自然不复存在，彼此也就没有对应的权利义务，物业公司提供服务属于单方自愿的义务行为，业主自然无需付费。“业主们这种想法是否正确呢？”王先生比较疑惑。

昨日，记者联系市瑞信律师事务所的王士权律师，他表示：业主的理由不能成立，业主应当按照原来的缴费标准，向物业公司缴纳物业管理费。王律师解释，物业公司的行为并非义务服务，物业公司之举无疑是为了营利。表面看来，物业公司在其与业委会之间的物业管理服务合同到期后，彼此的权利义务已经终止，继续提供服

务、收取物业管理费，似乎纯属一厢情愿或者是将自己的意志强加给业主，业主应当有权拒绝。其实不然，因为这里涉及一个事实合同问题。事实合同是指双方当事人尽管没有签订书面协议，也没有达成口头协议，但是已经以实际行动履行相关行为，形成一致的意思表示，建立了权利义务关系。

“小区业主对物业公司继续提供管理服务的行为没有表示反对，实际上就是一种默示，等于彼此之间心照不宣地达成了新的一致，即具备了事实合同的构成要件。”王律师说，物业公司已经履行主要义务，小区业主默认，决定了所涉事实合同对物业公司、业主均具有约束力，业主自然在享受服务的同时，也应当承担缴纳费用的义务。

记者联系了市房管局物管中心葛洪刚科长，他介绍，小区新老业委会交接时期，因一些原因未能顺利

交接，没能及时和物业公司签署服务合同的情况时有发生。王先生家的小区，物业公司在小区已服务一年，直到再次收取物业费，业主才提出异议，这一年内物业与业主已经形成了事实合同，服务不到位，是属于另外的层面，物业公司是可以收费的。

“小区业委会任期届满2个月前，应当召开业主代表大会会议，进行业委会的换届选举。逾期未换届的，业主可向所在街道社区反映，在其指导和监督下，组织换届选举工作。”葛科长提醒，原业委会应当在其任期届满之日起10日内，将其保管的档案资料、印章及其他属于业主(代表)大会所有的财物移交新一届业委会，并做好交接手续。“业主们要有提前准备业委会换届意识，维护自己的合法权益，才有可能聘请合心意的物业公司管理小区。”

八面来风

责任编辑：邓漪蒙

邮箱：

410385714@qq.com

热线电话：22897278



3月2日下午，“真如益100”助学金公益项目在上海宏泉丽笙酒店举行启动仪式。此次活动由真如镇街道社区基金会、真如寺、真如镇街道商会主办，上海江东书院、上海宏泉丽笙酒店协办。

本次公益活动获得了多位艺术家的鼎力支持，共计捐赠大师作品26件。现场参与慈善义拍的19件作品均是大师们的得意之作。创作麦秸画的海派“秸绣”工艺画发明者姚懿佳表示：“当我得知真如将要举办这样一场公益活动，当时就觉得一定要参加，给孩子们一点帮助和鼓励。”

启动仪式会场义卖展台摆放了各式工艺品，吸引不少人驻足赏玩、购买。一曲《墨舞》将神舞与水墨结合得恰到好处，彰显了中国传统文化的张力和感染力。来自普陀区教育学院附属中学的同学们带来的合唱表演《do re mi》展现了当代学子朝气蓬勃、昂扬向上的精神风貌，点燃了全场观众的热情。“父母呼，应勿缓，父母命，行勿懒……”普陀区真如第三小学孩子们带来了《弟子规》朗诵，观众被小朋友们充满韵味的表演感染，跟着轻声诵读。慈善拍卖环节引得爱心人士热情高涨，频频举牌。两位书画家现场书画表演更是将活动推向高潮。整个启动仪式在《敦煌飞天舞》中落下了帷幕。

活动虽已结束，但爱心仍在继续。在持续两个多小时的活动中，共筹集善款134.5万多元，所得善款将全部用于“真如益100”助学金公益项目。真如镇街道社区基金会负责人介绍说，“真如益100”助学金公益项目采取助学与奖励相结合的方式，向真如镇街道辖区内超过数百位具有正能量的学生提供资助，帮助他们在顺利完成学业的同时，懂得更多的人生哲理。主要方式是通过学习古诗文陶冶学生情操，丰富学生精神世界，培养爱国热情和高尚情操。

记者 傅佩文

「真如益100」助学金公益项目在沪启动

小区内有人搭棚封路办婚宴？

当事人称这样做有苦衷

近日，有读者爆料：绍兴市越城区金地阳光小区一户人家，为了办婚礼将一条马路占得满满当当，这样的做法不太合理。

记者核实：爆料人提供的照片显示，一条马路被临时搭建的红色大棚横向切断。3日上午9点多，记者赶到现场了解情况。在金地阳光小区北面的银苑路上，果然搭有一长溜钢结构大棚，但已处于拆除状态，道路也已恢复畅通。马路边，摆了锅碗瓢盆等厨具，几名帮工正在忙活。

“本来3日中午要办酒席，这个棚2日白天刚搭好，当夜便拆除了。”采访当天，一名正在将钢结构取下的工人说。现场还留着车辆指引牌，上面写着：“前方婚庆，给您带来不便，请绕道而行，敬请谅解！”在小区北门内，已临时搭起多个小棚，工人们正在布置婚礼舞台和装饰。“路上不让摆，只能移到小区内。”一名工人说，一番拆装下来，花费了不少精力和财力。

看到有记者采访，不少居民围拢过来。“结婚是喜事，临时搭棚也就一两天时间，大家相互理解一下就好了。”一居民说，大棚旁其实留出了车行通道，并不会堵塞交通，而且这条路平时车流量不大。这条马路上以前也有人搭过戏台，只是占道范围没这次大。

不少居民说，这次办婚宴的人家嫁女儿，因小区内没有足



够大的场地，才将婚宴办到了马路上。

在马路办喜宴，虽然有的居民表示理解，但也有居民质疑，认为这影响了交通和环境卫生。“婚宴摆到马路上，占了公共资源。”有居民说，他从来没看到在马路办喜酒的。

对此，操办此次婚宴的当事人章先生表示“有苦衷”：“我们小区是拆迁安置小区，但并没有像很多安置小区那样有家宴中心，而去酒店办要多花不少钱。我也知道(这样做)会给通行带来不便，所以提前放置了交通引导牌。”他说，按照原先的计划，等婚宴一结束就拆除大棚，让道路恢复原样，“不会占用太长时间的。”

该小区“秀竹物业”工作人

员陈女士向记者证实，小区确实没有可操办婚事的公共场所，了解情况后，他们临时将一处消防通道开放，方便居民车辆通行。

昨天上午，记者从越城区皋埠镇了解到，当天接到相关投诉后，镇政府牵头联合公安、综合执法部门一起前往执法，从现场了解情况看，当地老百姓确实有两种不同意见，有人表示理解，也有人认为不该占道。“从执法角度看，在马路搭棚操办婚事是绝对不允许的。出于人性化考虑，我们那边刚好有一块空地可借用，不过当事人没有提出借用要求。”这位负责人说，2日晚上，当事人已自行将婚宴大棚拆除，婚礼举办日没有影响交通。

业主自筹装「观光电梯」

十二层楼没电梯

坐落于四川省达州市通川桥头的关家院小区内，现已有超过5部新装电梯投入使用，另外两部也正在施工。这个小区每栋楼都有12层高，但由于年代久远，建筑时由于成本规划并没有安装电梯，这给小区居民上下楼带来不少麻烦。随着现代化的高楼兴建，电梯成为每栋房子的标配，小区居民也着手想办法处理出行问题。

这些房子大多是在2000年前建筑的，考虑到许多小孩特别是老人出行问题，业主纷纷发起街坊筹钱安装新电梯。

一部电梯大概需要花费50万元左右，现在这个小区现已建造了5部以上投入使用。电梯外框由玻璃打造，除了上下楼的功能，也能称得上一部“观光电梯”了。每户居民投入的钱都不同，在高层的多一些，低楼层的少一些。

小区安装电梯之后，其他老小区也开始模仿着自建电梯筑。这些小区新安装的电梯，直接牢牢地固定在房子外侧，并不影响房子主体。

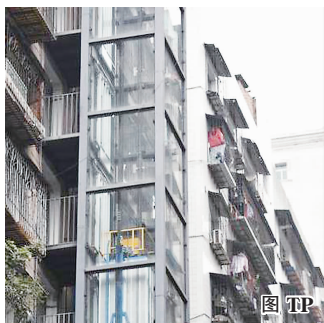


图 TP