

# 一场物业费的官司,业主输了

## 法官指点:业主维权要注意收集和保全相关的证据

因不满物业管理部门的收费管理制度,3名业主拒绝交纳物业管理费,郑州某物业公司将他们告上法庭,要求支付物业服务费及违约金。昨日,这起物业管理纠纷案件在二七法院审理终结,法院判决3名业主支付物业服务费。

晚报记者 张华 通讯员 南南 崔乐

### 物业状告3业主不交服务费,业主称因为物业服务不到位

原告郑州某物业公司称,二七区某小区3名业主田先生、付先生和黄先生分别拖欠物业管理费3年半、3年和1年,费用500余元到1400余元不等,原告多次催交被告仍不交纳。被告的行为已违反了双方签订的《前期物业服务协议》的规定,构成违约,故请求法院判决被告向原告交纳拖欠的物业管理费及违约金。

被告田先生认为,原告给他们的通知单上有公摊费用,原告收取公摊费违反了政府的相关文件;他在小区丢失了电动车,原告不同意赔偿,原告未尽到看管义务。另外,田先生说自己去原告处交费,原告不收,说要把以前的全部补齐,所以,他们同意交纳该交的那部分物业费,但丢失车辆,服务不到位问题也应解决。

被告付先生的说法和田先生基本一致,他还补充说:2005年小区开会时,原告就承诺不再收取公摊费。

被告黄先生则称原告物业公司的账目不清,不公开、不透明,并且小区的健身器材坏了原告也未予以维修,没有尽到应有的服务。

二七法院审理认为,该协议不违反法律强制性规定,为有效协议。双方均应按协议规定的内容履行各自的义务。被告接受了原告的服务应当按期交纳物业服务费用。故原告要求被告支付所欠物业服务费的诉讼请求,法院予以支持。但物业服务收费应当遵循依法、合理、公开及服务与水平相适应的原则,而本案原告出示给被告的《缴费通知单》中列明有“公共费用公摊”项目。收取该项目是无依据的,且被告又因服务质量与原告发生纠纷,对被告逾期缴费,原告亦有一定的责任,故此,原告要求被告支付违约金的诉讼请求法院不予支持。

综上,二七区法院根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国民事诉讼法》及国务院《物业管理条例》的规定,判决业主向物业公司支付拖欠的物业服务费,驳回物业公司要求业主支付违约金的诉讼请求。

### 法院:业主输官司,但物业“公共费用公摊”收费无依据

#### 看看原、被告签订的相关协议

二七法院经审理查明,原、被告签订的《前期物业管理服务协议》规定:原告作为房地产开发单位委托的物业管理企业对小区的物业进行管理和服务。服务内容包括房屋共用部位、房屋公用设施、环境卫生、保安、交通秩序与车辆摆设及房屋维修管理等。协议还规定业主应于每月10日前按(住宅)建筑面积每月每平方米0.32元交纳物业管理服务费。

关于违约责任的规定是:甲方(原告)违反协议未达到管理服务质量约定目标的,乙方(被告)有权要求甲方限期改正,逾期不改正给乙方造成损失的,甲方承担相应的法律责任;乙方违反协议,不按约定的收费标准和时间交纳有关费用的,逾期之日起每天按1元交纳违约金。

#### 法官支招

### 业主维权注意日常收集保全相关证据

二七区法院法官说,业主与物业公司之间的纠纷和冲突主要是由物业服务质量引起的,但对于业主来说,感觉物业服务不符合要求与证明这种情况的存在是两个不同的概念,特别是在进入诉讼时,如不能证明物业在服务中的不足,就无法赢得诉讼。因此,业主必须增强证据意识,在日常生活中注意收集和保全相关的证据,避免在诉讼时陷入无法举证的尴尬。

物业与业主之间存在的物业管理服务关

系是依靠契约,也就是物业合同来维持的,这是双方之间一旦产生纠纷后评判是非曲直、解决矛盾的依据。在当前物业法规还不够完善的情况下,业主在与物业公司签订相关的合同时,更要重视其中内容表述的完整、合理和可操作性,尽可能详细地写明物业服务所要达到的具体要求,特别是要防止出现有利于物业公司一方的内容,使物业合同真正发挥其防范物业管理纠纷的作用。



### 渔网捞垃圾效果不错

昨日上午,在郑东新区人工湖的水面上,一艘缓缓前行的小机动船尾拖着一个类似渔网的东西。这可不是捕鱼作业,而是清洁工人们拖网作业清理水面上漂浮的垃圾。据师傅们介绍,他们以前都是使用抄网等工具站在湖边或船上捞水中的垃圾,效率很低。现在使用了拖网进行作业,效率高还节省了人力。

晚报记者 王梓文/图

## 74岁南阳老人给郑州捐了俩博物馆

### 共赠邓瓷和民俗器物 1100多件

晚报记者 程国平

本报讯 昨日,“吴金榜先生捐赠民俗器物签字仪式”在郑州轻工业学院举行,再过一段时间,该校将建起两个博物馆:邓瓷博物馆和民俗博物馆。

这两个馆是由74岁的“南阳收藏第一人”吴金榜先生捐赠的,共有邓瓷和民俗器物1100多件。其中,不乏宋代的油滴大罐、青釉窑变骆驼等精品。还有一张清末民初的硬

木雕花大床被专家们评定为特级品。

吴老先生表示:“收藏家所收藏的藏品最后的完美归宿是捐赠,而捐赠给学校是最佳选择。”

据了解,2003年,吴老先生向南阳师范学院捐赠了河南第一家钱币馆和全国唯一一家汉代文物馆,捐赠藏品上万件,博物馆名字也以“金榜”冠名。2007年,吴金榜又向南阳理工学院捐赠了一批医学文物,打算建立起“张仲景医史博物馆”。

**聘** 售后主管3名  
售后员工10名  
要求:26-40岁,高中以上学历。待遇:2000-6000元  
宋忠华:13607666150 13298366805

**聘** 销售、内勤、客服  
国家法定节假日  
郭主任:13653979159

春夏之交,腹泻高发

## 老肠炎注意: 止泻先健脾

如果你:每天早上四五点不停上厕所;喝点酒、吃点凉的,就的,准大的就腹泻。腹痛:着色二点大,精神紧张就腹泻。腹痛:便不成形,水样、稀大便;天一冷,着凉就腹泻、腹痛;便秘、腹泻交替出现,便中带血;习惯性腹泻,便前小腹坠痛,便后疼痛减轻;居于经常哈欠嗝噎,总感觉有气上下乱窜……一定不可掉以轻心。

**专家建议: 止泻先健脾**  
中医认为结肠炎属于“脾虚泄泻”范畴,主要由于脾胃虚弱所致。这时,如果盲目服用消炎药消除炎症,只是暂时缓解了症状,对已经虚弱的脾胃却有害无益。因此,相关专家建议:止泻固要先健脾。

陈李路补脾益肠丸从“脾主运化”,“泄泻之本无不由于脾胃”的论点出发,采用新技术新

工艺研制成胃肠分溶型新中药制剂,内层药物主要是治标药,在十二指肠或小肠中溶解,以提高药性(结肠)的药物浓度,迅速发挥润肠止泻、解痉止痛、止血、生肌消肿的作用,加速炎症和纤维组织的修复。外层,提高药物的疗效。外层药物主要是治本药,在胃中溶解,小肠吸收,发挥全身作用,具有补中益气、健脾温阳、补而生血的功效,使脾胃健运,气血生化有源,体质增强,慢患是者早日康复。

**4大优势 品质保证**  
● 陈李路首创,国家中药保护品种;  
● 国家工艺发明专利,专利号87106202X;  
● 被列入国家医保目录及OTC产品;  
● 国内首创能中西双效药效剂型(药丸断面可见两层)。

郑州晚报《商都网》《昭元·宠爱儿童摄影》魅力联合  
寻找城市代言  
Refueling 奥运  
评选活动  
张萧月  
年龄: 2007.3.15  
爱好: 模仿感兴趣的事物  
父母寄语: 在爸爸、妈妈心里,你是宇宙中最亮的那颗星!  
上榜理由: “奥运之星”  
免费报名  
报名热线: 0371-6393 5063 6381 8189 郑州市经七路与纬三路交汇处