

认为物业服务不好 能拒交物业费吗?

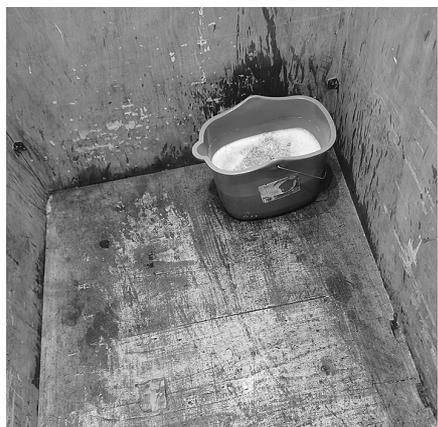
12月15日,沈阳的何女士下班回家,发现门上贴着辽宁瀛沈律师事务所的律师函:受中航物业管理有限公司沈阳分公司委托催收物业服务费,您自2021年5月17日起至2022年5月16日拖欠3428.88元,滞纳金2160.19元。

物业公司曾多次以各种形式向您催交物业费,但您一直未予理睬,一直未支付以上费用。

帮你问

何女士称:12月3日,我爱人接到催交电话,我爱人说了一些物业服务存在的问题。12月14日物业管家通过微信问我什么时候交费,我大致列了9条物业服务不到位的情况。谁知道第二天门上就贴了律师函。

认为物业公司服务不到位,业主就不交物业费,这个理由是否成立?物业公司以律师函等手段催收物业费,业主应该如何应对?



何女士称,电梯保护板两年多没更换,非常脏并且气味难闻。 读者供图

律师解答:

“辽沈帮帮帮”请北京盈科(沈阳)律师事务所刘强律师进行解答:

1. 业主认为物业服务不好,是拒交物业费的理由吗?

业主不能以此为由拒交物业费,但可以依据物业服务合同约定要求物业费减免。如业主能拿出物业不按照合同约定服务的证据去起诉,法院会根据物业服务程度判决业主按相应百分比交纳物业费。

2. 如果觉得物业服务不到位,业主应该怎么办?

业主可以通过业主委员会责令物业公司改正,如不改正,业主委员会可以按照法定程序解雇物业公司。业主也可以向社区、街道、小区办反映情况,限期改正。当然也可以向法院提起诉讼。

3. 物业服务合同约定提前支付下一年度的物业费,提前交费是否合理?

业主与物业公司签订合同时,可对合同内容进行磋商,如业主认为先交费后享受服务不合理,可以要求物业公司更改条款后签署。

4. 有的业主不交物业费,也不起诉物业服务不到位,而是等物业公司起诉时再反诉,这种做法是否可取?

这种做法不违法。出现纠纷可以自动履行,也可以协商履行,也可以找社会上其他调解部门调解,也可以走法律途径。但还是建议协商解决,业主拿着服务不到位的证据和物业协商交费问题,避免双方最后走到诉讼那一步。

5. 何女士家全年物业费为3400元,拖欠7个月尚未满一年,滞纳金就高达2100元,如此计算合理吗?

滞纳金、利息或维权律师费,看物业服务合同是否约定,如果约定了,可以有滞纳金,如果没有约定就没有。但从司法实践来看,法院往往不支持滞纳金、利息或律师费。

6. 何女士称物业公司在12月3日和12月14日催要过物业费,12月15日就收到了律师函,“和谐多赢”应当采取什么方式?

如业主拖欠物业费,物业公司可以选择当面催要、发律师函、找调解机构调解、起诉等多种方式。但建议物业公司与业主出现纠纷,可找业主委员会、调解机构或者社区进行调解,尽量选择和平化解纠纷。

7. 有可借鉴的物业费纠纷判例吗?

我印象挺深的一个物业费案例(<2016>辽0103民初7789号),业主在法庭上举证了很多物业公司服务不到位的情况,最后法院判决业主交纳85%的物业费,同时不支持物业公司提出的债务利息请求。

辽沈晚报记者 吉向前

吐槽大汇

人行道井盖破损 请及时维修



昨日,记者在北文萃路与青年大街交叉路口北侧看到,人行道内有一个铁制方形井盖出现破裂,其中一块三角形的井盖盖板已经掉落,存在较大的安全隐患,请相关部门及时维修。

辽沈晚报记者 金国建文并摄

水面大面积未结冰 溜冰爱好者请当心



12月20日,读者许先生反映,沈阳市和平区和平体育公园附近浑河水面部分结冰,有人在冰面溜冰,旁边是水流。当日中午,记者在河岸看到,此处水域靠近河岸位置已经结冰,但远处还有大面积未结冰水面,冰面上有几人正在远离岸边的冰面滑冰,看上去非常危险。

辽沈晚报记者 崔晋涛文并摄

路灯损坏电线裸露 请抓紧修缮



在沈阳市丁香湖公园西南侧湖边散步道旁,有一路灯被人损坏,并被扔在湖中冰面上。在损坏的路灯基座中央,还有两条电线裸露,存在不小的安全隐患,请相关部门抓紧修缮,以免发生意外。

辽沈晚报记者 吴章杰文并摄

线杆歪斜有隐患 请及时处理



沈阳市于洪区春华巷人行道上的一根线杆倾斜严重,向居民楼方向歪斜。居民焦先生说:“还有两根线杆也有点歪,看着挺危险,距离居民楼太近了,希望赶紧给扶正了。”

辽沈晚报记者 吉向前 读者供图

分别50多年 想在有生之年能再见上一面 “老战友姜兴万,你在哪?”

寻TA

姜兴万,1944年左右生人,老家是四川省万源市太平镇,1963年参军,在锦州义县泥河子做警卫员,1970告别军营去了铁岭,育有两子。

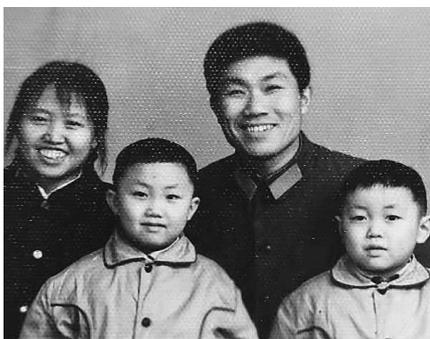
夏天雪今年76岁,生活在湖北襄阳,昨日,他拨打“辽沈帮帮帮”热线求助,寻找50多年前的老战友姜兴万,“我们五六个战友都在找他,可就是没有一点儿消息,分开51年了,实在太想念了,就是想在有生之年能再见上一面,拉一拉他的手,拍拍他的肩膀。”

夏天雪和姜兴万同老乡一起参军来到辽宁锦州义县,“我们都是警卫员,负责团长和政委的安全保卫,我俩一个班,他是班长,还长我一岁,关系特别好。”

道不尽的战友情,说不完的军旅话,夏天雪称,能够见到老班长,成了他有生之年最大的梦想。

1970年,夏天雪告别军营,到齐齐哈尔公安局工作,从此就与姜兴万分开,一别就是50多年,再也未见过面。

1975年时,他从老首长那里得知,姜兴万去了铁岭,“我还给他去了一封信,他也给我回了信,当时信的地址写的是‘铁岭军校数研



姜兴万的全家福。

受访者供图

室’,后来我被调到襄阳工作,就再也没有联系上。”

中间经历过4次搬迁,夏天雪和老班长的信件也丢失了,唯一保留下来的就是姜兴万送给他的一张全家福照片,“他们一家四口,他有两个儿子,现在也应该有50岁左右了。”

对老班长的思念却愈发浓烈,2018年,他乘飞机来到沈阳,又乘大客车去了铁岭,多方查找,三天时间却一无所获,“老班长你到底在哪里啊?”

如果您有姜兴万的消息,请您与“辽沈帮帮帮”记者取得联系,电话13998134935。

辽沈晚报记者 金国建

拾遗招领台

今日11条拾遗信息 请您关注

今天我们推出未认领拾遗物品11条信息,请您留意。请失主尽快与沈阳地铁失物招领中心联系。

电话:024-22662222

地址:沈阳地铁一号线滂江街站A出口

辽沈晚报记者 金国建

序号	物品名称	物品特征(证件类为姓名及证件尾号后四位)
1	社保卡	宋旭洋 0339
2	袋子	白色塑料袋内有药品
3	袋子	绿色袋子内有衣物
4	袋子	白色袋子内有两个水杯
5	钥匙	圆柱型钥匙包一个 内有一串钥匙
6	钥匙	一串钥匙,共13把,红绳
7	手套	一双黑色皮手套
8	手套	一双棕黑色儿童手套
9	鼠标	灰色无线鼠标
10	围巾	一条黑白格围巾
11	水杯	白色杯盖,黑色套