

物业与开发商签订合同有效吗？

近日，朗悦新天地小区业主向晚报社区记者反映，他们小区物业管理不善出现诸多问题，而且该物业公司入驻时广大业主不知情，也未和业主签订物业服务合同，希望记者予以关注。

业主反映

陈先生称，小区于2017年建成，之前的物业公司2023年初撤场，新的物业公司从2023年2月份起为广大业主提供服务，但是在服务过程中存在很多问题。比如小区共有2个单元门，均已损坏无法正常关闭；小区之前只有一个西门，物业又在东边开了一个门，但这两个大门均没有门禁，再加上小区是商住两用楼，外来人员多且随意出入让大家很没有安全感。目前，物业按照1.5元/㎡收取物业费，大家认为物业的服务质量和收费标准不符。

记者调查

6月17日，记者来到该小区看到，小区只有一栋高层，2个单元。这2个单元门均无法正常关闭，人员随意进出，单元门口设置

的刷脸系统已成摆设；小区西门只设置了停车道闸没有门禁，东门的铁门处于敞开状态也没有门禁。走访中，1单元小区业主说，他是6楼的住户，10号房和11号房之间有一个平台，经常有楼上的业主向外扔垃圾，垃圾落在平台上，物业工作人员不及时清扫。

物业答复

小区物业张经理说，2023年1月8日，该小区前物业公司主动撤场。小区至今无业主委员会，无法召开业主大会商议更换物业事宜，于是他们和开发商签订了物业服务合同，合同约定物业费按照1.5元/㎡收取，并于2023年2月1日入驻小区提供物业服务。小区目前有652户业主，但只有40%的业主交了物业费。小区的2个单元门是好的，因外来人员多，他们就在单元门口设置了刷脸系统，有些业主又不愿意录入人脸，经常强行拉门，一个月内他们已经更换了4个闭门器。楼体设计在6楼10号房与11号房之间有一个平台，有不自觉的业主不时往

下丢弃生活垃圾，造成6楼平台脏乱不堪，清扫时保洁师傅只能从业主家翻窗户进入，再无其他途径到达平台，清扫难度大。该小区为开放式小区，一直无大门门禁，2023年物业入驻时出于小区安全考虑，就在东门安装了一个门禁，但小区业主又反映电动车出入不便，无奈之下，他们只好又将安好的门禁拆除，东门也是应业主要求增设的。

部门答复

市房产局物业管理科工作人员说，开发商在房屋建设之初引进物业服务公司并签订前期物业服务合同是有效的，如果开发商在后期和物业公司签订物业服务合同是无效的。如果业主对现在的物业服务不满可先按流程成立业委会，再进行招投标重新选择物业公司提供服务。

记者 一竹

小区大事

扫个人二维码收停车费 违规！

近日，有市民在停车过程中发现收费员存在收费时出示个人收费码、不按停车时长收费、个人码收费后私开发票等问题。根据市民反映，记者先后来到北交通巷南段、市民中心北侧、毛胜寺路、夏都路公共临时停车场实地走访调查。

个人二维码收费还开具发票

●市民中心北侧公共临时停车位

6月11日，记者在市民中心北侧公共临时停车位停车后，收费员要求记者扫码支付4元停车费，并出示了个人收费二维码。记者问其可停放多久时，收费员说办完业务后驶离就可以，没有明确时间规定，随后主动给了记者一张面值五元的青海通用定额发票，发票上有西宁市城市道路公共临时停车场管理有限公司的单位发票专用章。6月16日记者再次来到该路段，随机采访几名车主后，他们说收费员均让他们扫个人微信二维码支付了4元停车费。

●毛胜寺路北侧公共临时停车位

6月15日，记者来到毛胜寺路北侧公共临时车位停车，按照收费员引导停车后，他打开了个人手机二维码，要求记者支付5元停车费。当记者询问为何不是公共收费码时，收费员说收费系统故障，没法扫码交费……

●北交通巷南段公共临时停车位

6月16日，记者在北交通巷南段走访时，一名用个人二维码收费的收费员说，北交通巷南段在医院对面，住院的患者长期将车辆停在公共车位上，流动车辆少，收到的停车费也少，城西临停办给他们的考核任务重，每月完成8000元的停车收费任务后才能领到全额工资，未到8000元的部分从工资里扣除，上个月他被扣了400元钱；在夏都路，一名用系统二维码收费的收费员说，她一直负责该路段33个停车位的收费工作，城西区临停办给他们的考核任务是每月5000元，去年有未收够的情况，不足的部分从工资扣除。

部门答复

就此，市临停办尹姓工作人员说，明文规定不允许收费员用个人二维码收费、私开发票，出现这种情况由各区临停办根据收费员考核细则进行处理。收费员每月都有效益目标，此项目标是各区临停办通过各路段停车需求等因素综合考量后制定的，也是为防止收费员私自收费。未达到效益目标的次月补缴。

记者 苑柠



为了方便市民出行，越来越多的共享电动车出现在街头，但一些市民享受完便利后不按规定停放，随意将共享电动车横在人行道中央，不仅给路人通行带来不便，还影响城市形象。希望广大驾驶人能够规范停放车辆，为大家营造安全、有序的出行环境。

微友 沙漠绿洲 摄

屋顶防水已维修为何还要交钱？

近日，半岛新家园小区居民向晚报社区记者反映，去年他们小区44号楼、45号楼楼顶出现漏水情况，物业申请物业专项维修资金对屋顶进行维修后，屋顶已经不漏了。但今年物业又要求这两栋楼的部分居民分摊维修屋顶的费用，大家对此不解，希望记者予以关注。

居民反映

张先生说，半岛新家园小区建于2007年，楼顶年久失修。他住在45号楼顶楼，去年开始，一下雨他家卧室天花板上就有明显的浸水痕迹，厨房漏水也比较严重，很多居住在顶楼的居民家都遇到了同样的情况。居民们向小区物业反映后，去年11月份物业申请物业专项维修资金为44号楼和45号楼做屋顶防水，大家也都签字同意了。今年6月6日，物业却通知这两栋楼的部分居民每户补交300元去年做屋顶防水的费用，对此居民很不理解，屋顶防水去年已经做好了，为何今年又要分摊费用？而且物业使用专项维修资金的使用明细也没有向业主公示。

记者调查

就此，小区物业崔姓工作人员

说，小区共有48栋楼，去年做了屋顶防水的是44号楼和45号楼，这两栋楼每栋楼有28户居民，维修这两栋楼的屋顶花费了3万余元。因房屋建成的时间较早，44号楼和45号楼有部分居民未交物业专项维修资金，导致目前可动用的物业专项维修资金只有2万多元，剩下的8500多元需要由44号楼和45号楼未交物业专项维修资金的29户业主分摊（其中，44号楼12户，45号楼17户）。这些费用都有据可查，如果居民需要公示，他们可以公示维修屋顶防水的费用明细。

部门答复

市房产局物业管理科工作人员说，物业使用专项维修资金对小区公共部分进行维修，在维修工程费用结算后，物业管理公司应在相关范围内公示工程费用分摊情况，确保业主了解费用分摊的详细情况。

记者 一竹

记者调查

交通事故驾驶人 不露面

伤者着急

近日，张先生致电晚报社区记者反映，4月4日21时左右，他的家人马女士在德令哈路口正常行走时被一辆出租车撞到，去医院检查后诊断为膝盖脱臼，立即住院治疗。当时交警处理责任认定为该出租车全责。前几日马女士因膝盖疼痛来医院复查，经医生检查后告知需要对双膝关节进行手术治疗，手术费用预计4万余元，但由于出租车驾驶人没有去保险公司签字办理相关事项，导致保险公司无法向医院转款，他们多次联系该出租车驾驶人，但对方始终无应答。无奈之下联系到出租车所在车行，得到的答复是他们会帮忙联系，但至今也没能处理，担心这样下去会耽误患者病情，希望在晚报的帮助下出租车驾驶人能尽快出面解决问题。

6月18日，记者电话联系到出租车驾驶人舍某了解情况，对方称他已去出租车行签字，因还未结案，目前由车行和保险公司对接。

随后，记者联系到该出租车的管理公司，韩姓工作人员说，得知此情况后他们多次联系驾驶人未果，之后通过该出租车车主联系到驾驶人舍某。经核实，对方因家中有事、手机故障等原因没有及时出面，现公司已在其提供的授权委托书上盖章，由其提供给保险公司后支付手术预付款，他们也会督促其积极配合患者处理，待马女士康复后，双方一同携带相关单据、资料前往保险公司进行理赔。

记者 毓洛

居民信箱

电动滑板车平衡车代步

危险！

近日，记者在街头发现，一些年轻人喜欢将平衡车、电动滑板车作为代步工具上路行驶，过往车辆避之不及，很是危险。

6月11日17:30左右，记者在南川东路看到一女学生骑着电动滑板车行驶在路中间的车行道上，两侧不时有垃圾车、出租车、洒水车等车辆经过。据了解，她家在南川东路，单位在五四大街，高峰期车流量大，开车很耗时间，上个月初她在朋友推荐下网购了一台电动滑板车，每天上班只需十几分钟就能到单位。

6月16日早上，记者在西关大街看到一男生脚踏平衡车穿梭在机动车道上，车速比自行车还快。他身后的一辆出租车突然变道行驶，受到惊吓的他险些摔倒……据了解，这种平衡车没有方向盘，也没有刹车油门，完全依靠人体自身平衡来运行。

采访中，尽管使用过平衡车、滑板车的市民都说“上手即会”，但记者体验过后却发现并不容易。行驶过程中，记者没有办法观察到身后的交通状况，一旦需要转弯，只能人为地转过头去观察，这很容易导致自身重心不稳，甚至摔倒。另外，这类滑行工具本身没有安全保障措施，一旦发生交通事故，骑行人员很容易受伤。

就此，市公安局交警大队二大队工作人员说，根据相关法律法规，平衡车、滑板车不能上路行驶，《道路交通安全法实施条例》第74条规定，行人不得在道路上使用滑板、旱冰鞋等滑行工具。平衡车跟旱冰鞋、滑板一样，不属于交通工具，因此不能在道路上行驶。一旦发生道路交通事故，骑行人员可能需要承担全部责任。除了符合国家安全规范，已上牌的机动车和非机动车可以上路行驶外，其他类型的滑行工具最好在封闭道路、固定场所等地使用，使用时应穿戴好头盔、护膝、护肘等护具，以降低摔倒时造成的伤害。

小巷扫描