

物业过度主张权利业主不服

近日,市民陈女士致电晚报社区记者反映,她购买了一套二手房准备装修,但小区物业要求其缴清今年的暖气费,否则不予装修,这种做法让她无法接受,希望通过晚报找到解决的办法。

事件回放

陈女士说,前几日报介绍购买了一套130平方米的二手房,小区是集中供暖,前房主装修后一直没有居住并报停了暖气,因装修自己不太满意,便打算简单改造一下后再入住。当她去物业办理装修手续时,工作人员要求其交纳3000元装修押金和900元垃圾费,除此之外还要求她全额交纳本年度的取暖费,缴清费用后才允许装修,但她认为在装修期间并不用暖气也不住人,而且自己只是简单改造,不是整体装修,并不会产生大量的装修垃圾,这样强制收费合理吗?

双方说法

陈女士认为,这套二手房虽为集中供暖,前房主已长期报停暖气,物业强制要求全额缴纳取暖费,变相增加了业主的经济负担,而且取暖费和装修手续捆绑,实属霸王条款。

小区物业公司认为,小区是集中供暖,取暖费需按年度全额缴纳,与是否实际使用无关,即使陈女士在装修期间暂不住人,但需要用水用电,并非空置房,供暖系统仍需维持基础运行,理应全额缴纳费用。

律师说法

青海辉煌律师事务所池律师认为:依据《物业管理条例》和《青海省城市供热管理办法》,取暖费的缴纳以“业主实际使用供暖服务”为核心前提,而非“房屋是否用水用电”。

陈女士装修期间明确不使用暖气,前房主已办理停暖手续,供暖系统未针对案涉房屋实际运行,物业公司以“集中供暖需全额缴、用水用电即需缴”为由主张全额费用,无法律及事实依据。依据相关规定,停止用热的用户,应当依据供用热合同向供热单位交纳一定数额的热能损耗补偿费。物业公司直接要求全额缴纳,远超合理范畴,属于过度主张权利。

相关条例规定:物业服务企业应当按照物业服务合同的约定提供物业管理服务,不得变相限制专业服务。所以物业公司要求缴清费用后才允许装修的行为可能构成违法限制业主权利。

记者 毓洛

此前,盛世华城5号院居民生活满是烦心事。居民诉求处置流程冗长,需经业主投诉—物业受理—维修部审核—客服部上报—公司研究五环节,周期长达15天至3个月。2025年1—9月,社区接到该小区相关投诉116件,其中38.8%为基础设施维修问题,渗水漏水、门禁损坏、电梯困人等问题因流程滞后反复出现;小区137号楼地下室常年积水、楼顶防水层漏水仅临时修补,半数监控黑屏导致车辆刮蹭、电瓶车被盗窃事件频发,消防通道被私家车占用,公共区域垃圾桶满溢、绿化带杂草疯长至半米高,居民不满情绪高涨。

为破解困境,欢乐社区在马坊街道办事处指导下主动作为,今年9月1日引入新的物业公司。一般报修30分钟内响应,特殊情况2小时内出方案,9月受理的42件报修、11件投诉均3天内反馈,响应速度较此前提升90%。清理183个单元消防通道杂物、消除28处飞线充电隐患、整改15处公共设施问题等。

数据见证改变,该小区9月投诉量较8月下降63%,物业费主动缴纳率提升25%。社区负责人孟雅莉说,今后将持续推动物业服务提质,打造宜居社区样板。

记者 一竹

社区法官

丰泽园小区问题多 居民期待解决

近日,城中区丰泽园小区居民向晚报社区记者反映,该小区物业垃圾清运不及时,小区内环境脏乱;小区车位规划不合理,私家车乱停乱放现象十分严重;小区内的公共绿地惨遭破坏,大部分分成了私人菜园,破坏了居民正常生活秩序。希望社区记者予以关注。

居民反映

刘先生说,他已经在该小区居住了5年,因小区物业垃圾清运不及时,生活垃圾、厨余垃圾随意堆积在道路、楼道等公共区域,而且这些垃圾中有碎玻璃碴、铁钉等尖锐异物,他的车辆轮胎就因压了铁钉被扎,维修花费数百元。小区内也没有设置正规停车场,居民的车辆经常随意占用公共道路、绿化带。小区一楼的大部分居民擅自铲除公共绿地的植被,改成私人菜园,物业对此未予制止,致使小区公共绿地面积大幅缩减。

记者调查

10月22日,记者来到该小区看到,16号楼旁的垃圾桶内的垃圾都溢出来了,14号楼旁的绿地上不仅散落着生活垃圾还堆放着废旧沙发、柜子等,还有很多砍下的树枝。在消防通道上有多辆私家车停放,其中有牌照为青A61Z99、青AH732N的直接停放在楼前的绿化带内,绿化带内的植被已所剩无几。大部分一楼居民都将楼前的公共绿地开垦成了菜园,种着葱、土豆、花椒、西红柿等蔬菜,还有些菜园隐藏在绿化带丛中。采访中居民告诉记者,种菜的大多是老人,就想在家门口种点菜,一来锻炼身体,二是可以供自己家日常吃。

物业答复

就此,该小区物业魏经理说,他们最近正在修剪小区内的树木和清理地下室,小区14号楼前绿地上堆放的废旧家具是最近清理出来的,待地下室全部清理完毕后,在一个星期内会将这些家具和修剪下来的树枝全部拉走。对于小区内的停车乱象他们也很头疼,因小区没有地下停车场,地上车位又少,很多居民非要把车停到自家楼下。物业是不允许在公共绿化里带种菜的,发现后虽及时劝告,但是居民们都不听劝。

记者 一竹

小巷扫描



近日,西宁火车站社区组织辖区老人开展重阳徒步步行活动,活动中,老人们围坐在一起用各种落叶创作形态各异的手工艺品,亲近自然的同时也锻炼了身心。 俚臻 摄

车辆异地肇事,维修应遵循就近原则

近日,市民李先生致电晚报热线反映,上个月他把车借给了朋友王某,王某将车开到兰州办事时发生了交通事故。事故发生后,朋友王某联系了其相熟的维修公司将车拖回西宁准备维修,结果保险公司以拖运费用过高为由,拒绝赔付3000元拖运费。于是他找朋友王某协商,希望由他支付这笔钱,但遭拒绝。

李先生说,事故确认对方负全责,朋友王某就应该打电话告知他,他会选择就近进行维修。保险公司认为车辆维修应当以就近为原则,现在违反这一原则,费用应当自担。

就此,凡圣律师事务所刘律师说,机动车发生交通事故造成损害,属于该机动车一方责任的,先由承保机动车强制保险的保险人在强制保险责任限额范围内予以赔偿,不足部分,由承保机动车商业保险的保险人按照保险合同的约定予以赔偿。仍然不足或者没有投保

机动车商业保险的,由侵权人赔偿。本案中,焦点在于拖运车辆的费用是否合理,若3000元拖运费属于必要、合理的施救费用(如拖至西宁维修符合常理,只有西宁能修等,且未扩大损失),并有充分证据(发票、清单、转账凭证等)证明其与本次事故直接相关,则应由事故全责方(侵权人)承担赔偿责任,优先通过对方车辆的交强险、商业三者险赔付。若全责方保险不足以覆盖,由全责方个人补足。保险公司认为,兰州本地存在车辆维修点可进行车辆修理,运回后修理,产生的拖运费过高,因此不予认可。王某未经李某同意,擅自将车拖回,产生高额拖运费,该行为可以认为是自行扩大了损失。所以,李某可向王某主张超过必要合理限度的拖运费用。

记者 俚臻

法在身边

新能源汽车购置税有了新标准

近日,有市民致电晚报热线询问,他明年准备购买一辆新能源汽车,想减免购置税,具体政策是怎样的?

就此,记者从国家税务总局西宁市税务局那里了解到,根据最新政策,对2026—2027年减免车辆购置税新能源汽车产品技术要求进行调整。纯电动乘用车百公里电能消耗量应不高于相关标准对应车型的电能消耗量限值。最大设计总质量超过3500kg的乘用车电能消耗量限值要求,参照相关数据中最大设计总质量为3500kg乘用车电能消耗量限值执行。插电式(含增程式)混合动力乘用车纯电动续航里程应满足有条件的等效全电里程不低于100公里;电量保持模式试验的燃料消耗量(不含电能转化的燃料消耗量)与《乘用车燃料消耗量限值》中对应车型的燃料消耗量限值相比:整备质量为2510kg以下的乘用车,应小

于70%;整备质量为2510kg及以上的乘用车,应小于75%;最大设计总质量超过3500kg的乘用车燃料消耗量限值要求,参照最大设计总质量为3500kg乘用车燃料消耗量限值执行。非汽油柴油插电式(含增程式)混合动力乘用车燃料消耗量不作要求。其他技术要求继续按照《关于调整减免车辆购置税新能源汽车产品技术要求的公告》规定执行。2026年1月1日(含)起,在2026年及以后生效的《减免税目录》发布后,购置列入《减免税目录》的新能源汽车,可按规规定享受车辆购置税减免政策。税务机关依据《减免税目录》、减免税标识以及办理车辆购置税纳税申报所需要提供的其他资料,办理车辆购置税减税手续。

记者 俚臻

一周视听

新物业进驻 小区大变样

以前给物业反映楼顶漏水,等了两个月没动静,现在新物业进驻后刚报完修,维修师傅半小时就上门了!近日,盛世华城5号院业主李女士说出了小区新旧物业交替后的显著变化。

此前,盛世华城5号院居民生活满是烦心事。居民诉求处置流程冗长,需经业主投诉—物业受理—维修部审核—客服部上报—公司研究五环节,周期长达15天至3个月。2025年1—9月,社区接到该小区相关投诉116件,其中38.8%为基础设施维修问题,渗水漏水、门禁损坏、电梯困人等问题因流程滞后反复出现;小区137号楼地下室常年积水、楼顶防水层漏水仅临时修补,半数监控黑屏导致车辆刮蹭、电瓶车被盗窃事件频发,消防通道被私家车占用,公共区域垃圾桶满溢、绿化带杂草疯长至半米高,居民不满情绪高涨。

为破解困境,欢乐社区在马坊街道办事处指导下主动作为,今年9月1日引入新的物业公司。一般报修30分钟内响应,特殊情况2小时内出方案,9月受理的42件报修、11件投诉均3天内反馈,响应速度较此前提升90%。清理183个单元消防通道杂物、消除28处飞线充电隐患、整改15处公共设施问题等。

数据见证改变,该小区9月投诉量较8月下降63%,物业费主动缴纳率提升25%。社区负责人孟雅莉说,今后将持续推动物业服务提质,打造宜居社区样板。

记者 一竹

一帮到底

破损的平台有望修复

近日,共和南路2号家属院的居民致电晚报热线反映,10月初小区刚完成了老旧小区改造工程,不知为何三楼平台破损地面却未进行修复,不仅大家出行不便还存在安全隐患,希望晚报予以关注。

记者调查

10月22日,记者来到共和南路2号家属院,看到该家属院1号楼是临街多层,共2个单元,1楼、2楼为商铺。三楼平台连接着1单元、2单元,平台上的地砖开裂、起砂、坑洼。

居民马先生说,平台是大家每天进出的必经之路,地砖坑洼不平,雨天容易积水打滑,加上又没有照明设施,晚上出行不安全。他们曾多次向社区提议,希望能尽快对破损路面进行修补,但截至目前仍未得到明确答复。

记者了解到,该家属院已建成30多年,是三无楼院,一直由居民自管,居民们选出1位代表负责收取每户180元/年的管理费。小区的一些居民表示既然做改造,就应该将破损的平台一并修复,希望社区能出面协调,让平台早日得以修复。

部门回复

就此,团结社区相关工作人员说,此前他们就接到过居民的反映,经核实,三楼平台不在改造范围,因此施工方未对其实施改造。他们将向上级部门反映,若征得同意,联系施工方对平台进行修复;若协调未果,社区将把该平台修复工作纳入2026年为民办实事项目清单,启用服务群众专项经费完成修复。针对平台照明不足的问题,若居民同意均摊照明费用,也将在平台加装照明设施,进一步优化居民居住环境。

记者 俚臻

和谐社区