

“买房无忧”系列报道之九十三

业主:我交了物业费;物业:我没保管义务

# 汽车被盗了 物业没责任?!



漫画 沈明

【典型案例】

### 汽车失窃了,物业不肯赔

孙先生住在某小区A幢33号605室。2008年2月20日,孙先生缴纳了全年的物业管理费。2008年5月22日9时许,孙先生向公安机关报案,称其停放在楼下的桑塔纳2000被盗。当时小区的公用监控录像设备未正常使用。当晚值班保安对小区安全监控情况未作记载。

2005年,建设单位在将小区物业交付给业主使用时,选聘了物业为该小区的物业服务企业,该小区至今尚未成立业主委员会,一直由物业对该小区进行物业管理服务,业主在办理入住手续时,物业与各业主签订并发布了《业主公约》、《车辆行使停放管理规定》、《装修管理规定》等。而《车辆行使停放管理规定》中要求:住户自备车辆须到物业公司办理登记手续,对出入车辆进行登记,取车人必须凭卡取车。但物业自始并未按此规定对该小区住户自备车辆及进出车辆实施登记和出入卡管理制度。该盗窃案公安机关一直悬而未破。物业认为,孙先生无法证明车辆在该小区被盗,且物业对该车辆没有保管的义务,不予赔偿。孙先生于2008年9月10日提起诉讼。

【关键词】

### 物业管理

是指一切对房屋进行管理的活动。狭义的物业管理是指物业管理经营者接受业主的委托,根据法律法规及委托合同,按照国家行业标准,对物业进行维护、修缮等管理。《物业管理条例》中所规定的物业管理是指业主通过选聘物业服务企业,业主和物业服务企业按照物业服务合同约定,对房屋及配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。由此可见,在物业管理服务过程中,业主与物业公司之间为一种合同关系,业主的义务是向物业公司交纳服务费用,而物业公司的义务是向业主提供各种约定的服务。

【律师出马】

### 安防有疏漏,物业须担责

本期律师:江苏维世德律师事务所李军律师

本案中汽车被盗后,案件尚未侦破,还无法通过犯罪嫌疑人的供述直接证实汽车的盗窃地点是否在该小区内,那么该如何确定丢车地点的事实?应当由哪一方承担举证责任更合理?律师认为,应从以下几方面加以考虑:(1)孙先生提供了公安机关接受案件回执单,回执单内容证明该车辆被盗地点在该小区内;(2)孙先生作为该小区的业主在其向物业缴纳了物业费,即由有理由相信其会将车辆停回其居住的小区,孙先生在提供了上述证据后,就已穷尽了对这一事实的举证能力;(3)在实际的小区车辆停放、管理、进出过程中,物业并未就孙先生汽车停放、进出小区的行为实行过相关的管理措施,或给孙先生发放过任何凭证,孙先生不具备提供案发当晚汽车已停入小区的直接证据的举证条件,让物业对此问题承担举证责任将会显示公平;(4)物业作为对小区进出车辆制定并实施制度的一方,是创设举证条件的一方,即其对创设该举证条件负有举证义务,应由物业对案发当晚孙先生汽车是否停放在小区的事实承担举证责任,所以物业公司现在不能提供反证,应当依法做出对其不利的推定,即该汽车是停放在

【律师提示】

### 成立业委会,明确双方权利义务

物业与业主之间是服务与被服务的关系。物业对于业主要多一点服务意识,少一点管理思想。但实践中,不少物业常把自己置于管理者的角色,而业主又是一个松散群体,导致他们之间纠纷不断。针对此案情况,律师建议,第一、小区业主应当尽快建立业

该小区内丢失的。车辆停放在小区内被窃,物业是否一定要承担责任?李军认为,关键在于物业在履行安全管理义务时是否存在瑕疵。尽管孙先生与物业间并未建立车辆保管合同关系,物业无需对业主的车辆尽保管的责任,但孙先生每年向物业交纳物业管理费,物业也一直履行对该小区物业管理服务、义务,双方之间虽然没有签订书面的物业服务合同,但事实上已建立了物业服务法律关系,因双方没有书面约定各自的权利义务,故物业至少应履行对小区物业公用部位,公用设施的日常维护和管理义务,以及对其物业管理区域内安全防范的协助管理的义务,并应当根据业主人住前与业主签订的《业主公约》、《车辆行使停放管理规定》等履行管理义务。而在小区巡视探头、红外等物业公用安全防范设施出现故障,不能安全正常工作时,物业公司未及时维护;小区的保安对监控录像的运行情况一直未做任何记载,对车辆进出小区并未按《车辆行使停放管理规定》执行。

综合以上因素,李律师认为物业公司未能全面恰当地履行对小区物业管理服务的义务,在小区安全防范上存在着疏漏,其管理上存在瑕疵,物业理应承担业主车辆被盗的损失。

【律师提示】

### 成立业委会,明确双方权利义务

主委员会,让业主委员会充分行使其职权并制定相应的规则。第二、业主一定要和物业签订物业服务合同,明确双方之间的权利义务,尤其是物业管理的范围应予明确。第三、物业内部也要加强管理,完善相应的安全措施。

主持人:快报记者 许延正

## 现代快报双休免费看房直通车线路

详情请查询www.e-nj-house.com  
预约热线:85180159;  
13611510768  
(免费乘车、风雨无阻)

周六、周日上午江北8:50发车  
恒辉翡翠城→万江共和新城(红公馆)→钱塘望景花园→明发滨江新城→旭日爱上城→天华硅谷→泰山·天然居→金泉·泰来苑→华侨绿

洲→南京国际化工商贸城(商铺投资)→天润城→华欧国际友好城  
周六、周日江宁上午8:50发车  
江宁:武夷水岸家园→青山湾花园→武夷绿洲→丹佛小镇→百家湖国际花园  
1、江北发车点:(1)华侨路威亨酒店门口(上午8:50发车)(2)草场门车站9:00发车(56、66路站省机关加油站旁)

(3)双门楼宾馆对面站9:10发车(21路、66路、56路、132路)(4)江苏展览馆(上午8:30发车)  
江宁发车点:(1)江苏展览馆(上午8:30)(2)华侨路威亨酒店门口(上午8:50发车)(3)新街口户部街(羊皮巷菜场对面)2、26、30路站(发车时间上午9:00)(4)龙蟠中路金润发超市对面(达美广场发车时间上午9:05发车)



## 本周六威尼斯水城团购盛宴, 9.8折再打9.8折 地铁第一站生活 回家永远比别人早一些

【威尼斯水城团购系列之三】

本周六,现代快报与苏宁环球联手举办威尼斯水城团购活动,据威尼斯水城项目负责人介绍,针对此次团购,威尼斯水城特别推出各种类型房源,供购房者挑选,购房者只要参加本周六上午举行的团购,都可以在原有价格优惠基础上再享2%优惠。

### 报名火:两天就有近百人加入团购大军

“威尼斯水城的团购报名太火爆了!”据威尼斯水城项目现场销售人员反馈,在团购消息近期公布后,不少来自主城,以及外地在南京打拼的购房者纷纷咨询。在短短三天内,他们接到了近千条报名团购电话,另外还有大量咨询电话,这是威尼斯水城的不凡魅力。

高品质并不意味着高价格,在本次由现代快报承办的活动中,威尼斯水城推出了1000套左右的景观两房,舒适三房,花园洋房等各种类型产品,给购房者丰富的选择面。为了让购房者得到最大的实惠,该项目不但保持原有的价格优惠不变,还在其基础上进行2%的优惠幅度。

据威尼斯水城项目有关负责人介绍,针对此次团购,威尼斯水城特别推出千套各种类型房源,供购房者挑选。购房者只要参加本周六上午举行的团购,都可以在原有价格优惠基础上再享2%优惠。

据介绍,威尼斯水城目前主力产品均价4780元/平方米,团购可打9.8折,即4684元/平方米。参加本周六的团购,可额外享受9.8折优惠,总价降至4590元/平方米。销售人员给买房人算了一笔账:一套118平米的二房,总价4780元/平米,团购打9.8折,算下来总价为552759元。参加本周六的团购,可再打9.8折,总价为541704元。也就是说,参加团购可省11054元。优惠过后,118平米的3房,总价541704元,首付两成,还不到11万元。尤其让购房者心动不已的是,该项目85平米左右的精品两房,首付两成只有7.5万元左右。

### 地铁三号线江北规划第一站:家与地铁零距离对接

随着南京地铁一号线启动,地铁楼盘概念开始正式引入南京房地产市场,并迅速被市场认同。如今的众多楼盘,但凡在地铁沿线上都把自己冠之以“地铁楼盘”,但更多的楼盘只是借地铁之名,他们与地铁的距离都较为遥远,步行时间10分钟以上,有些楼盘甚至需要借助公交车运到最近的地铁站点。

即将开工建设的地铁三号线江北第一站将落户江浦上桥,数百米的距离,几分钟的步行时间,让地铁与家实现了零距离对接。威尼斯水城业主,他们更能够享受地铁带来的便捷,人们出了地铁,便回到了家。“地铁已进我家”不再只停留在人们的梦想当中。地铁最大限度的扩展了城市的空间,都市的繁盛生活不再遥远,我们江北第二城又融入了南京主城的概念,30分钟,我们就可以抵达中城中心商务区,新街口、1912,我们的生活始终与城市的发展保持同一个节奏。

根据目前地铁一号线的运营时间,主城工作消费、江北生活成为人们新的生活方式。

### 高档配套拉升社区品质

“我们项目现在完成预售,产品品质一目了然。”据威尼斯水城项目销售人员介绍,目前威尼斯水城无论是楼间距、组团绿化景观,还是贯穿社区的水景主题等,都在江北地区比较少见。而为了业主在享受舒适景观的同时,也享受到便利的生活配套,该项目社区内规划了圣马可大型商业广场,五星级的威尼斯酒店,美国贝莱湖特色商业与休闲配套,业主在这里尽享生活便利。

高档的配套并非威尼斯水城唯一卖点,该产品的建筑品质同样经得住与主城楼盘一较高低。据介绍,威尼斯水城项目的建筑设计,一直以舒适为出发点。在产品设计上,该项目拿出了人性化的设计亮点。本次团购所推出的房源,更是全方位考虑了目前江北市场各种需求,无论是户型为80-89平米的两房,还是110-120平米的三房,都是目前市场主流产品,房产兼顾了舒适与实用的双重优势,尤其是欧式的设计风格,与经典的户型设计相得益彰,将江北高档社区的风格诠释的淋漓尽致。

2009南京城市规划暨商品房展销会  
时间:5.15-5.17  
地点:南京市规划建设展览馆  
(原江苏展览馆)



三房两厅一厨两卫



两房两厅一厨一卫

主办方:《现代快报》、苏宁威尼斯水城  
团购楼盘:苏宁威尼斯水城  
团购优惠:所有房源在现场9.8折基础上,再打9.8折  
团购时间:5月16日(本周六)

发车时间:5月16日(本周六)早上9:00发车地点:广州路苏宁环球套房饭店前

凡来访客户每人均赠送面值10元的威尼斯水城看房就餐券

威尼斯水城团购报名热线:86558409