

# 社区·物业

## 只有13层电梯不停,咋回事儿?

物业表示13层的电梯门被人为损坏,维修费用应由13层业主均摊

□记者 王若馨 实习生 刘沛沛 文/图

前不久,市民李先生拨打晚报热线66778866反映,他所住单元的电梯单单在他住的13层不停,这种情况已经持续近一个月。

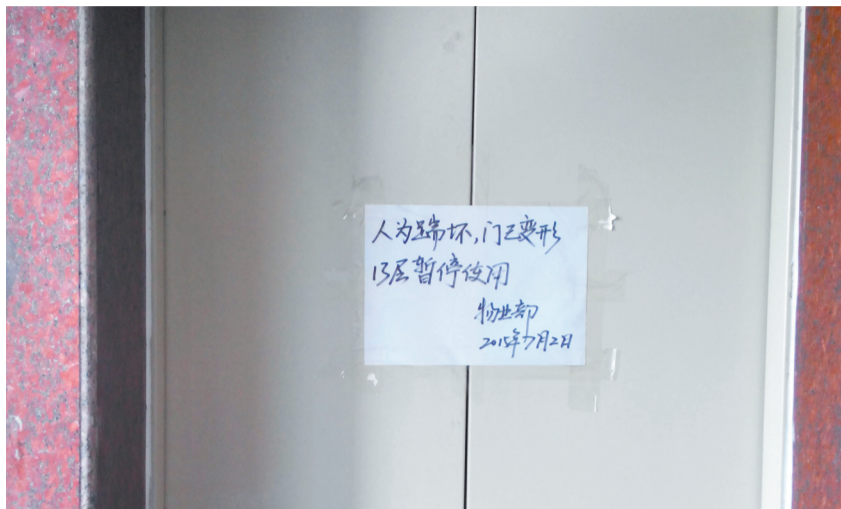
### 【业主】电梯单单在我家所在的楼层不停

《洛阳晚报》记者乘电梯欲前往李先生家所在的13层,发现在电梯的楼层按钮中,13层是按不亮的,而12层、14层等均正常。

记者从12层步行至13层,看到电梯口贴着这样一张通知:“人为踹坏,门已变形,13层暂停使用。”落款为物业部,时间为2015年7月2日。(如图)李先生说,他对电梯被“人为踹坏”毫不知情,“我也是看了物业的通知才知道的”。

### 【物业】人为损坏的维修费用由该层3家业主均摊

该小区物业负责人介绍,该单元电梯被人为踹坏已不止一次,上一次发生在约两个月前,因为楼道内未安装监控,所以究竟是何人所为无从查起。“电梯第一次被踹坏,是物业出钱维修的,谁知道修好后不久就又被踹坏了。”该负责人说,人为损坏是不在电梯质保范围内的,而究竟是谁踹坏了电梯,也确实不好查,在这种情况下,如果想维修电梯,就需要住在13层的3家业主均摊近5000元的维修费用。



### 【律师】业主有义务承担,物业公司应承担一定比例

晚报律师帮帮团成员、河南大进律师事务所律师李浩:

电梯损坏属于他人侵权造成的,如果今后能确认侵权人,可以要求侵权人承担赔偿责任。就目前的情况,在找到侵权人前如果要修理,可以申请使用维修基金,如果维修基金不能使用或不符合使用条件,须参照物权法第七十二条“业主对建筑物专有部分以外的共有部分,享有权利,承担义务;不得以放弃权利不履行义务”的规定。

另外,根据第九十八条规定,对共有物的管理费用以及其他负担,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,按份共有人按照其份额负担,共同共有人共同负担。因电梯属于该楼栋全体业主的共有部分,对于电梯维修费用应由该楼栋全体业主按照约

定的或房屋面积比例分摊。

晚报律师帮帮团成员、河南万基律师事务所律师王淼:

本案的电梯维修费用除了该楼栋全体业主按照约定的或房屋面积比例分摊,小区物业公司也应当承担一定比例的维修费用,理由如下:

其一,从合同法角度讲,按照权利义务一致原则,物业公司收取物业管理费是权利,而管好小区,承担管理上的风险就是其义务;

其二,根据《物业管理条例》的相关规定,物业公司未尽到管理义务致使业主电梯损坏的,物业公司应承担相应的法律责任。本案物业公司在电梯损坏后未能及时发现损害电梯的行为人,又怠于履行维修义务,其应当承担一定的过错责任。

### 社区特约记者播报台

#### 老胡劝架有一套

□社区特约记者 王书敏 通讯员 何志永

前不久的一天晚上,在洛龙科技园办事处所辖的小李屯村大街上,黑压压围了一大片人,眼看有两家人抄家伙要打起来了。

只见该村的基层专职调解员胡金绪匆忙赶到了现场,左手拉住李某,右手指着情绪激动的赵某连声说:“这是咋了?有啥不能解决的,非打架不可?”

老胡一到,场面很快得到了控制。老胡看着赵某说:“孩子打闹甚至打架都很正常,自己孩子被打伤了,心疼是自然的,但是家长介入,又把对方的孩子给打了,这就是做家长的不对了!”说完赵某,老胡又对李某说:“凡事得换个角度考虑,自己的孩子被打了,当家长的心里自然不高兴,但是领着人在大街上打群架,村里人该咋看咱呢?”

见双方都平静了许多,老胡继续说:“这事儿由我做主,赵某先给李某赔个不是,李某再给赵某拿点儿医药费,回头上人家家里好好看看孩子。乡里乡亲的,抬头不见低头见,今后谁家有困难,谁都不帮谁了?”

刚才还争得面红耳赤的两家人,顿时有些不好意思。老胡趁热打铁,走上前去牵起双方的手紧紧握在一起。看着两个小家伙又在一起玩耍的背影,两家人都笑了。

## 宝马售后服务邀车主体验“德国赛道冠军之旅”



截止。

活动每天设一等奖1名,二等奖10名,三等奖20名,通过参加微信赛车游戏选出。一、二等奖只针对活动期间到店做BMW原厂机油保养套餐的用户,根据每天挑战成绩排名产生。一等奖得主将获得9月在上海举行的“德国赛道冠军之旅”选拔赛参赛资格,最终排名前十的车主将受邀前往德国;二等奖奖品为价值千元的原厂机油、机滤保养一次。所有参与线上游戏的手机用户均有机会赢取三等奖,奖品为BMW天猫官方旗舰店200元代金券一张。游戏详情将通过“宝马中国”微信公众号发布。

宝马于2008年率先推出含12项常规保养服务的“保养套餐”,让车主放心到店保养,保持车辆的最佳状态。同时,洛阳豫德宝还为用户

提供便利的预约服务。宝马“保养套餐”涵盖机油机滤保养、制动液保养、微尘滤清器保养、制动片及制动盘保养、火花塞保养、车辆检查(带车况提示功能车型)、空气滤清器保养、燃油滤清器保养和雨刮片保养等。

BMW原厂机油是宝马集团根据旗下不同发动机技术特点量身分别研发的高品质机油,具有更稳定的黏度特性,有效减缓机油消耗,为发动机提供有效保护;更卓越的冷启动性能,减少摩擦,降低燃油消耗;出众的动力清洁技术保持发动机清洁,有效延长发动机寿命。

进入2015年以来,宝马在售后领域频出重要举措,年初启动了为打造无忧驾趣而生的BMW原厂机油保养服务,春夏换季时推出“BMW驾驭清新”活动以及长悦专属服务计划。宝马希

望为客户降低车辆养护成本,不断提升服务品质和客户满意度,保持宝马售后服务在业内的领先地位。

承诺天长地久,呵护实实在在。BMW“悦享”保养套餐,始终坚持全国建议零售价(包括零配件价格和工时费)和纯正的原厂配件,让您倍享安心。专业的维修作业以及高效灵活的服务,呵护您的爱车如初。尊享养护乐趣,更值得您信赖。

详情请咨询:洛阳豫德宝 0379-65529209



为悦无忧, BMW 给您好运气,天长地久的“满堂彩”并不是想象。自7月1日起,凡在洛阳豫德宝售后服务活动期间,到店做原厂机油保养套餐的BMW车主,均有机会参加“德国赛道冠军之旅”的选拔活动,排名前十的车主,将受厂家之邀

前往欧洲体验德国赛道的驾驶乐趣。活动期间,进行任意BMW保养套餐项目的客户还可参加店内抽奖。此外,配备专业导航(HU-H)和商业导航(Entry Nav)的车型还可尊享免费导航升级。活动为期2个月,至2015年8月31日