

未缴物业费 不收停车费

# 律师：捆绑收费涉嫌违法

本报讯(记者 韩睿)因未缴物业费,物业就不收停车费,导致李先生的车无法进入小区。日前,五龙口社区接到辖区五龙花园小区居民李先生反映后,网格员杜东洁向双方讲解民法典相关规定,随后,李先生单独缴纳了停车费。

2月19日,接到反映后,杜东洁走访了双方。李先生认为,把物业费和停车费进行捆绑是不合理的,自己在所住小区正常停车的合法权益受到了无理限制。而物业负责人态度坚决,表示小区部分业主长期拖欠物业费,催了好多回都没用。物业日常开销大,收不齐物业费,很多工作没法正常开展。



## 律师说法

针对此事,山西瀛远律师事务所律师曹志东表示,根据民法典及相关法律规定,物业公司将停车费与物业费捆绑收取的行为可能构成违法。

首先,民法典第5条确立民事活动自愿原则,若物业未经与业主协商一致,强制要求业主在缴纳物业费后方可使用停车位,涉嫌剥夺业主自主选择权,构成强制交易。其次,依据第938条,物业服务的收费方式须在合同中明确约定,若合同未规定“捆绑收费”,物业无权擅自增设条件;即便合同存在类似条款,若属物业单方制订的格式合同,业主可援引民法典第496—498条主张其无效,因该条款可能因“排除业主主要权利”或“加重责任”而显失公平。

此外,民法典第944条明确禁止物业以停供能源等方式催缴物业费,而将停车服务与物业费挂钩,本质上是以限制业主基本权益(停车)变相催缴,与该条款精神相悖。因此,若物业合同未约定捆绑收费,或相关条款未经业主协商且显失公平,物业强制捆绑收费即违反民法典的自愿原则、合同约定规则及权利保障条款。业主可通过与物业协商、向住建部门投诉或提起诉讼维护权益,必要时还可通过业主大会修改合同条款,明确禁止捆绑收费,以杜绝此类行为。

## 空巢老人生日 社区登门送祝福

本报讯(记者 李涛)“祝您生日快乐!”2月21日,蓝山社区党委书记卢小平带领社区工作人员先后来到两位空巢老人的家里,为他们庆祝生日。从2023年12月起,辖区独居、空巢老人过生日,社区都会入户送祝福,迄今已登门212次。

该社区将关爱老人作为

重点工作,特别为80岁以上的空巢、独居老人建立了详细档案,记录他们的生日、身体状况等信息。每逢老人生日,社区都会为他们庆生,给予贴心陪伴。

起初,社区为老人发放电子祝福卡,去年年底,辖区一家花店得知后,主动提出用成本价为社区提供生日花束送给老人。

82岁的丰茂才、83岁张铭灿,在21日分别度过了一个难忘的生日。社区工作人员来到家里,陪老人一起吃蛋糕,唱生日歌,陪着聊天,气氛欢快喜悦。

老人们说:“每年社区都惦记着我们,送上惊喜,非常感谢。”



## 居民生病住院 对门帮做病号餐

本报讯(记者 李涛)老人突发脑溢血,老伴在医院陪护。邻居得知后,每天帮忙制作病号餐并遛狗。经过一周的治疗,2月23日老人出院,向好邻居当面致谢。邻居说:“门对门住是缘分,有事就该搭把手。”

前几天,晋机西社区网格员赵文婷在西兴苑小区巡查,看到居民王大姐在遛狗,而这条狗是对门刘大爷家的。询问得知,62岁的刘大爷2月15日生病住院,诊断有轻微脑溢血。幸好送医及

时,次日顺利做完手术,正在医院进行后续治疗。

刘大爷的老伴每天到医院陪护,儿子在单位、医院之间来回跑。王大姐退休前是一名护士,得知后,主动提出每天帮忙做病号餐,让刘大爷的儿子拿到医院即可。

2月17日起,王大姐给家人准备一日三餐的同时,会单独给刘大爷做一顿午餐。刘大爷家养了一条金毛犬,这段时间无人照料。王大姐早晨会牵着金毛去外面转一圈,顺便买菜回来。之后,便

在厨房精心制作清淡又有营养的病号餐。

由于刘大爷只能吃流食,她购买了新鲜的小米、燕麦、山药,用砂锅熬煮,再打成糊状。为防止病人便秘,她将富含膳食纤维的胡萝卜、芹菜、菠菜、白菜,加上鸡肉,用破壁机打碎制成蔬菜粥。

每次,刘大爷的儿子过来取餐,见制作过程大费周折,非常感动。王大姐笑着说:“顺手的事,你既要上班又要跑医院,我这边帮一把,你也能轻松点。”

2月22日,阳曲县泥屯镇苏村迎来正月二十五旺火节。当天,村民们欢聚一堂,分享着对新年的期许与祝福。活动现场,舞龙、舞狮等丰富多彩的民间表演轮番上演,锣鼓声、欢笑声交织在一起,增添了浓厚的喜庆氛围。

郭晓华 刘全红 摄影报道

## 避免充电器丢失 小区存车棚升级

本报讯(记者 韩睿)前日,优山美郡小区内因居民电动自行车充电器丢失引发的一场误会和风波,在网格员与物业的共同努力下得到妥善解决。为杜绝此类情况再次发生,2月23日,小区车棚安全管理也迎来全面升级。

2月21日,居民王女士在车棚取电动自行车时,发现电动自行车充电器丢失。随后,她误将一旁李先生电动自行车的充电器认成自己的,当场拿走。李先生发现后很恼火,双方发生争执。尽管李先生一再说该充电器是自己的,但王女士起初并不相信。闻讯后,优山美郡西社区网格员白二燕赶到现场,经过多方核实,最终确认李先生所言不虚,该充

电器与王女士无关。澄清误会后,王女士主动向李先生道歉。物业调取视频发现,王女士的充电器是深夜被陌生人顺手拿走的。而此前,也有居民反映电动自行车充电器、车筐里的物品被盗窃。于是,网格员和物业负责人进行沟通,希望对小区车棚管理进行升级。

2月23日,物业一方面实施车棚夜间上锁措施,增加保安人员夜间巡逻频次。另一方面增加监控,对存车棚及周边进行全方位监控覆盖,确保一旦发生物品丢失等情况,能够及时追查。对此居民表示满意,在小区群内感谢社区和物业。

## 废品影响环境 格格主动帮清理

本报讯(记者 韩睿)在富启巷路南的斜坡角落,从春节至今,堆积的废品是社区治理的顽疾。面对这一难题,富力城社区网格员刘静没有止步于劝,而是俯身帮忙,2月23日,她与老人一同清理,让巷道恢复干净整洁。

前日接到居民投诉后,网格员刘静第一时间上门了解情况。面对老人“攒够才能卖钱”的执念,她并未强硬要求

立即清理,而是连续两天蹲守现场,一边帮老人分拣废品,一边唠家常:“您看这锋利的木板和铁钉,万一伤到路人多危险,您自己也得多小心。”“这些杂物铺满了绿化带,周围居民都觉得影响环境,大家意见挺大的”。

随后,刘静戴着手套,将废品逐一分类:可回收的纸箱、塑料瓶整齐捆扎,联系废品站上门高价回收;腐烂的杂物协调物业清运;尖锐物

品小心打包避免伤人。过程中,她发现老人腿脚不便,还主动借来推车,往返十余趟搬运重物。看到网格员汗流浹背却始终耐心十足,老人从最初的抵触变为愧疚,开始积极清理。

经过两人合力清理,废品被清运干净,老人很高兴,承诺再不堆放。了解到事件过程的居民们则表示,“真没想到网格员的工作如此细致,我们看了都心服口服。”

网格网事

