

分表后漏水,用户承担损失费

业主难接受;有律师认为,该由物业担责



本报见习记者
张晶

近9000元水费该怎么办?物业说,小区总表和用户分表之间的设施由物业负责,用户分表到上水管道则属于用户负责,这部分损坏产生的损失和维修费应当由用户承担。对此,孙先生难接受,这部分水并不是由于业主家的水管破裂引起的,所以业主不应交这部分费用。现在,问题的关键就在于用户表到上水管道到底归谁负责。

条例 物业管理条例 没有明确规定

为了能找到确切的责任主体,记者再次与小区物业沟通,物业刘经理说,可以查看《山东省物业管理条例》确认分水表归谁负责。

《山东省物业管理条例》只有第八十三条有所涉及,这条规定:住宅小区内供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营单位,应当承担分户计量装置或者入户端口以外设施设备的维修、养护、更新等责任及相关费用。专业经营单位对专业经营设施设备进行维修、养护、更新时,业主应当予以配合。但这里并没有对用户表到上水管道的归属问题做出明确规定。

观点一 业主担水费 物业担维修费

山东平和律师事务所律师李晓玲认为,水表和上水管道出问题,关键在于找不到责任主体。明确责任主体之后,才能有具体的应对办法。从公共服务的角度出发,

水管作为小区的附属设施,既然业主交付物业费,一旦发生意外,物业必须采取措施,做好供水管理工作,这是物业的义务所在。因此,不管是总表和用户表之间,还是用户表到上水管道,既然这些设施都是统一安装上去的,那这方面的养护都应当由物业承担。住户只是使用它记录自家的水费,其他的不需要考虑。因此,维护产生的费用,应当由物业承担。

但是,由此产生的水费应由业主承担,因为这是非人为原因导致的自然破裂。

观点二 水费和维修费 都应由物业担

而山东广耀律师事务所律师邹积武认为,水费和维修费都应由物业承担。邹律师解释,水表安在水表井而不在家里,水管理在地下,平时是物业查表,水表和上水管出现问题就应由物业担责,因为物业应该尽到管道养护维修和及时检测的义务,业主也没有用水,就走了这么多水,这些损失应当由物业承担。况且,业主无法检测水表和水管是否完好,也没有这个义务,业主只尽到配合的作用即可。

邹积武说,水表该由谁负责并没

有明确规定,这部分存在法律空白,但是水表和上水管出问题,业主没用水却走了这么多,应该由物业负责,这是显而易见的事。

办法 分表后漏水 须用户担责

记者致电烟台市自来水客服热线6655000咨询水表管理方。06号话务员介绍,自来水公司只负责设在小区的总表,孙先生的水属于物业转供水,平时都是由物业来检测查表,所以用户表之后不归自来水公司管理,此事还需要小区内部协商解决。

话务员还向记者提供了烟政发[2003]108号文件《烟台市城市供水管理办法》。该办法第二十八条规定,供水设施产权以城市供水单位设计安装的计费水表处为界。以户表计费的,以进入建筑物前阀门处为界(未设阀门的以建筑物墙基外1米处为界)。水源侧的管道(含计费水表)由城市供水单位所有并负责维护管理。另侧的管道及设施(含表井)由用户所有并负责维护管理,或者有偿委托供水单位管理和维护。据此,如果上水管破裂漏水,应当由用户承担损失费。

水费咋交 双方各有说法

孙先生家的分水表存在问题,得到了水表鉴定中心的证实,他认为,由此产生的水费应该可以减免。但物业公司有不同的观点。

根据物业提供的数据,7月7日-23日,小区共用了近1700吨水,而前几个月,高压区居民总表一个月使用约500吨水。这样算下来,该小区半个月用水量无故多了1200吨左右。物业公司说,如果别的地方不出现漏水等问题,1200吨水很可能是孙先生这边水管的问题。

分水表到业主家的管道出现了问题,谁来承担流失的水费呢?物业认为,这部分费用应该由业主承担。物业负责人刘经理说,总表之前的设施由自来水公司负责,总表和用户分表之间的设施由物业公司负责,而用户分表到上水管道属于用户负责。虽然物业和业主之间并没有明确的书面协议规定,但是通常来说,这个水表记录业主家的用水量,这个水表就是业主的。既然是用户所有,损坏产生的损失和维修费用就应当由用户承担。

对此,孙先生难接受,水还没送到业主家,水就流失了,这部分水并不是由于业主家的水管破裂引起的,所以孙先生认为,业主不应该交这部分费用。



羅曼迪卡家具

中国·深圳

WWW.ROMANDIKA.COM
全国热线:400-656-1896

开业 盛典



预售 惊喜

90嫩模性感演绎高贵
诚邀烟台摄影发烧友
记录盛典

¥9800元
消费满十万可购买一套
五套疯狂抢购

预定产品
交三万送一万

活动时间:7月27日
红星美凯龙四楼罗曼迪卡专卖
热线电话:0535-2159969



扫描二维码 登陆手机网站