



借口室温低业主七年不交暖费

物业公司无奈对其进行起诉

本报记者 孟凡萧 通讯员 王希玉 潘辉 张福涛

李先生发现房内的供暖不足,要求公司退还已经缴纳部分的供暖费用,公司不同意,此后李先生就停止缴纳供暖费。这一停交就是七年。2015年该小区物业将李先生告上法庭,要求李先生支付2008年-2015年的取暖费并赔偿损失。近日,东昌府区人民法院依法审结了此案。依法判令李先生向物业公司支付2008年-2015年的取暖费,并赔偿因拖欠取暖费给物业公司造成的经济损失。

感觉屋内供暖不足,业主拒交七年取暖费

李先生是东昌府区某小区的业主,2008年,他发现屋内供暖不足,多次报修,物业公司也多次派人排查故障并进行修理,但李先生对修理结果仍不满,遂要求物业公司退还当年已缴的部分取暖费,物业公司不同意。于是,李先生自2008年起开始停缴供暖费。

2010年1月,物业公司通过电话向李先生催缴过2009年供暖费。2011年1月物业公司委托律师,向李先生发出催缴2009年、2010年供暖费的律师函。此后,每年物业公司在供暖季开始后,均通过电话催缴李先生此前历年拖欠的供暖费。但李先生始终置之不理。

经过多方调解之后,物业仍没有取得

被拖欠的取暖费,无奈之下在2015年,物业公司遂委托律师,代为提起诉讼,要求李先生支付2008年-2015年的取暖费并赔偿损失。

李先生表示,小区是由物业公司自烧锅炉供暖,但物业公司并不是合法供暖单位,收取供暖费于法无据;屋内的供暖设施存在故障,物业公司一直未能解决该故障,导致屋内供暖不足,物业公司未尽到应尽的义务,在此情况下,无权要求李先生缴纳取暖费;物业公司追讨2008年-2015年的供暖费,已超过诉讼时效,不应得到法律保护。此外该房原是单位分配的公房,虽然自己后来买断了该房产权,但作为福利,单位仍应承担该房的取暖费。

室温已过最低标准,法院判决业主缴费及赔偿

东昌府区人民法院经过审理认为:物业公司就其在小区范围内采取锅炉供暖事宜,向相关主管部门进行过报备,并取得了相关许可。故此,符合东昌府区住宅锅炉供暖的相关管理规定。李先生主张物业公司不是合法供暖单位,缺乏依据。

其次,按《东昌府区居民供热采暖合同》的约定,室温不得低于16度。李先生签署的几张保修单都显示,经物业公司检测,李先生屋内室温均在19度左右。李先生主张室内供暖设施不足,物业公司未尽到维修责任,纯属捏造事实。

此外,李先生和物业公司签订采暖合同后,双方之间就持续存在供暖合同关系。基于同一份采暖合同,分年供暖和缴供暖费,属于同一债务分期履行。按照最高人民法院的规定,当事人约定同一债务

分期履行的,诉讼时效期间从最后一期履行届满之日起计算。因李先生和物业公司所签的采暖合同,尚在有效期内,并未履行完毕,故此,依照前述规定以及采暖合同尚未履行完毕的事实,物业公司追讨2008-2015年供暖费,并未超过诉讼时效。

再者虽然李先生的房屋原是单位公房,但李先生已通过房改买断了该房产权。按照现行物业管理和东昌府区住宅锅炉采暖相关规定,在无特别规定和约定的情况下,此类房屋的供暖费应由业主承担。李先生虽然主张原单位仍应承担供暖费,但并未提供相关法律规定或合同约定予以证明,故此,法院对此抗辩不予支持。

法院遂依法判令李先生向物业公司支付2008年-2015年的取暖费,并赔偿因拖欠取暖费给物业公司造成的经济损失。

律师说法

山东衡律师事务所 陈兆军律师

温度不达标,供暖单位原因可减免热费

对于室温不达标,业主采用什么手段来维权呢?为此记者采访了山东衡律师事务所律师。

陈兆军律师解释,首先,造成室温不合格的原因是否是供热单位的原因,按照《聊城市城市集中供热管理暂行办法》规定,采暖系统结构不合理,而又未按供热单位提出的合理意见进行整改的;保温结构不合理的;室内装修影响散热的;擅自改变房屋结构和采暖设施的;擅自扩大供热面积、改变供热方式的。用户室内达不到合格温度的,供热单位不予承担责任。

其次,室温是否合格得经过相应程序才能确定。如果室温不合格,根据《聊城市城市集中供热管理暂行办法》第二十五条规定,用户应及时向物业或供热公司提出现场核实请求。供热单位应及时进行现场核实,如果属于供热单位的原因,可减免热费。第二十五条用户提出室内温度低于合格温度时,供热单位应及时进行现场核实。属于供热单位责任的,应按下列标准减免热费:(一)平均室温每低于合格温度1℃按不合格面积及时间减收热费10%;(二)平均室温在10℃以下的按不合格面积及时间免收热费。

保全装修现状 公证助企业维权

本报聊城12月3日讯(记者 孟凡萧 通讯员 赫霄 邹东亮) 近日,阳谷某房地产开发有限公司为了保全其酒店装修的现状,特向阳谷县公证处申请办理证据保全公证。

据开发公司的法定代表人陈某称,该公司于2013年7月8日与广东一家装饰设计工程有限公司签订了一份《大酒店装修合同》。在装修过程中,装饰公司编造各种理由,意欲增加装修费用,在未与阳谷某房地产开发有限公司协商一致的情况下,擅自将装修队伍撤走,给房地产开发公司扔下了

一个无法收拾的“烂摊子”。房地产开发公司向法院提起了诉讼,要求追究装饰公司承担违约责任并赔偿损失。为了证明酒店的装修现状,想到了向公证处申请证据保全。

公证处仔细审查了房地产公司提交的证件和证明材料后,受理了该项业务,并随即派出两名公证人员赶赴保全现场。从早上8点到下午4点,公证人员随开发公司工作人员对大酒店4层到10层的每个房间角角落落的装修现状都进行了现场拍照和录像,无一遗漏,并及时为当事人出具了公证书。

水管破裂木质地板被泡,物业开发商相互推责 保全公证助力业主维权

本报聊城12月3日讯(记者 孟凡萧 通讯员 赫霄 邹东亮) 近几年来,由于房价不断上涨,即使是在小县城买一套新房子也要花掉一个工薪阶层半辈子的积蓄,尤其是购房者再遇到刚刚装修完的新房子因房屋质量问题导致的管道漏水、墙壁开裂、地板翘起等一系列问题时,将是乔迁之后房主最为头疼的事情。但是,由于人们法律意识的不断提高,很多当事人都拿起了法律武器,通过证据保全公证来维护自己的合法权益。

一位家住东阿县城某小区的居民王某对新买的房子做完装修不久。一天他下班回到家,发现家里变成了“汪洋大海”,原来是家中的自来水管发生爆裂,刚刚铺的木地板因长时间

在水里浸泡,已经扭曲变形。王某分别到物业部门、房地产开发公司反映情况,两家单位互相推诿。最后王某实在没辙,决定起诉到法院。然而,从法院受理到宣判需要一个长期的过程,房子现在已经没有办法住人,又无法重新装修。王某在焦急中想到了公证处,于是他请来了东阿县公证处的公证员,为房屋现状作了证据保全公证,公证员对现场进行拍照、录像并严格按公证程序出具了公证书,然后王某才放心的对房屋重新进行了装修。

几个月后,王某向公证处打来感谢电话称,他依靠公证处出具的保全证据公证书打赢了官司,物业部门和开发商都做了赔偿。