

物业服务有瑕疵，业主不能拒交物业费



YMG全媒体记者 徐鲲 吕金涯 通讯员 吕玉聪 摄影报道

4月1日，由烟台晚报、红社·民购和芝罘区凤凰台街道东台社区联手举办的“老于帮办”进社区活动第306站在凤凰台三街如期举行。“老于帮办”栏目记者、晚报城市服务联盟单位工作人员和志愿者们帮助市民解决了一系列难题，法律援助、“老物件”维修、免费理发、健康义诊等惠民项目得到市民一致好评。

当天从上午8点半到中午12点，“老于”团队累计接待市民192人。在市民提出的各类问题中，法律方面的问题9件，健康方面问题85件，生活资讯和家政方面问题68件，其他问题30件。截至4月3日下午5点，7成以上问题得到解决。其他一些暂未解决的难题，“老于帮办”团队正在联系有关部门，争取早日给市民朋友一个满意的答复。



面案师傅提前离职，“老于”协助讨回工资

2021年5月，孙先生经朋友介绍到市区某酒店做面案工作。当时酒店负责人承诺月薪3000元，包食宿。酒店经理同时要求孙先生，如果想离开酒店，必须提前一个月交辞职报告，经领导批准才能离开，孙先生同意了酒店的条件。

第一年，孙先生都能按月顺利地拿到工资。从2022年4月起，酒店改变了规定，工资每月增加了200元，但要延迟到下个月结算。2022年11月，孙先生因为家庭原因，离

开了该酒店。虽然离开了酒店，但孙先生最后一个半月的工资（约4800元）酒店一直没给结算，酒店的工作服押金200元也没退还给他。今年春节后，孙先生先后两次到该酒店索要工资和押金，但钱一直没能拿到手。4月1日上午，孙先生来到活动现场找“老于”求助。

4月2日，“老于帮办”栏目记者联系了酒店负责人高经理。高经理解释，他们酒店有明确规定，员工辞职应提前一

个月交报告，但孙先生没有遵守这一规定。高经理说：“孙师傅当时突然离开，搞得我们非常被动，由于一时间找不到合适的面案工，酒店蒙受了一定的损失。”他认为，如果全额支付孙先生的工资，酒店就“坏了规矩”，今后将无法正常管理。

经记者反复协调，酒店方面和孙先生各自做了让步，酒店方面最终将所欠工资连同工作服押金总计3800元结算给孙先生，孙先生表示接受。

物业服务存在瑕疵，业主不得以此拒交物业费

在每一站的“老于帮办”进社区活动中，法律问题都是市民关注的热点。当天，山东邦典律师事务所高旭东律师先后接受14位市民咨询，问题主要集中在物业管理、合同纠纷、财产继承等方面。

市民王先生日前接到了法院的电话，被告知他居住的小区的物业公司起诉其不交物业费。王先生则认为，小区物业服务质量和不好，打扫卫生不干净。另外物业在公共绿化、环境卫生、服务管理及设施和设备修

缮、治安保障等方面所提供的物业服务存在较大瑕疵，对自己的正常居住、生活造成一定程度的影响。王先生咨询高律师：“我已经有一年没交物业费了，法院问我能否接受调解，而我想知道我可不可以拒交物业费？”

高旭东律师解答了王先生的疑问：物业服务好坏是存在主观标准的，王先生认为的不好，可能是主观上的，客观上不一定真的存在问题。退一步讲，如果物业提供的服务存在瑕疵，存在需要完善之处，但是

尚不足以构成降低或免除物业费收费标准的重大瑕疵，王先生拒绝交纳物业服务费用，就没有事实和法律依据，就得不到法院的支持。

高律师提醒市民，对履行物业服务合同过程中产生的问题，业主应该与物业加强沟通和联系，积极协商解决，形成良性互动。另外，小区一般都设有业主委员会，业主遇到问题，可以通过业主委员会行使相关权利，达到切实维护自己合法权益的目的。

本周六相约新桥西社区

4月8日上午（本周六），“老于帮办”进社区活动，还将在市区各街道各社区陆续开展。如果您希望“老于”来到您所在的社区，您对社区活动有什么具体要求，

您对“老于帮办”栏目有哪些意见和建议，都可以拨打6601234热线或栏目记者电话18663826865联系我们。

向阳街道胜利路社区组织开展消防安全宣讲

本报讯（通讯员 杜肖芳）为提高辖区居民的消防安全意识，普及消防安全知识，做好消防宣传教育，日前，芝罘区向阳街道胜利路社区在新时代文明实践站特邀专业人士开展消防安全知识宣讲。

讲解老师针对居民住宅火灾的防火特点，通过展示PPT、播

放防火、灭火、火灾逃生等相关视频案例等多种方式，让居民充分认识到火灾的危害性，并详细地讲解了家庭用火、用电、用气的相关安全常识及遇到火情逃生自救的方法。讲解老师还通过问答的互动形式，加深居民对消防知识的理解。

街道和社区当“和事佬” 楼上楼下邻里握手言和

本报讯（YMG全媒体记者 刘海玲 通讯员 王光禄）3月25日，蓬莱区蓬莱阁街道办事处和碧桂园社区居委会经过两个月的多轮协调，终将碧桂园小区楼上楼下两位住户的矛盾纠纷化解，两家握手言和。

今年春节期间，碧桂园小区长期无人居住的一户居民家中“水漫金山”，导致楼下住户顶棚滴水、家具受损。在协商无果、矛盾日渐加深的情况下，邻居俩分别拨打12345政务服务热线维权，楼下向楼上索赔，而楼上则称交房时开发商赠送的燃气热水器没过质保期，而且房屋漏水，所有损失都应由开发商承担。

接到诉求工单后，蓬莱阁街道牵头会同相关部门做了大量的调查认定工作，最终的结论是：燃气热水器的质量保证期为一年，目前

已经远超这个期限，关键问题是楼上住户长期家中无人，燃气热水器存水遭遇超低温天气被冻裂漏水，属于业主使用不当造成，与产品质量无关。房屋交付前经过全面验收，除了卫生间外，其他房间地面都不强制要求做防水处理，建筑质量不存在瑕疵。因而，责任应全部由楼上住户负责，其热水器需自行修复，并赔偿楼下住户经济损失。

蓬莱阁街道和碧桂园社区工作人员及时将调查情况反馈给双方，先后5次通过电话、微信等方式进行协调，并组织了两家面对面交流沟通。最终两家住户于3月25日协商和解，并在社区工作人员的见证下签订赔偿协议：楼上住户向楼下住户赔偿800元损失，双方纠纷一次性了结。问题得到了圆满解决，两户居民对街道和社区“和事佬”的做法一致点赞。

刘家社区图书室开放 居民纷纷捐书共享书香

本报讯（YMG全媒体记者 宋晓娜 摄影报道）“我就爱看历史类的书，这本书看了一半了，今天过来继续看。”

“岁数大了，多看看养生类的书，图个健康生活。”

春日暖阳下，芝罘区黄务街道刘家社区共享图书室内书香弥漫：几位“老书友”如约而至，挑选自己爱看的书后，简短地聊了几句，便静静地坐在桌前津津有味地翻看起来。

2月27日，刘家社区图书室正式对居民们开放，打造社区公益阅读空间。此前图书室的书都来自社区双报到单位的捐赠，今年图书室正式开放后，社区倡导居民们互助捐书，共享书香。

这一倡议得到了居民们的踊跃支持，大家纷纷把自己家闲置的书送到图书室。你5本，我10本，很快，图书室的书籍就达到了1000多本。图书种类丰富，涵盖法律、财经、生活、文学、历史、儿童、党建等多个类别，能满足辖区不同年龄段居民的多样化阅读需求。

第六网格的居民纪女士是“捐书大户”，她总共捐赠了120余本书。“孩子长大了，很多书不看了，放到社区图书室，方便其他居民看，我们需要的时候也可以到图书室阅览。”她说。

赠人玫瑰，手留余香。为感谢居



民们的爱心奉献，社区还专门为每位捐贈图书的居民颁发了荣誉证书。

“居民自发参与捐赠图书，不仅为社区图书室‘添砖加瓦’，还满足了居民们的精神需求，增加了社区的人文气息。”刘家社区有关负责人介绍。

自开放以来，社区图书室受到了居民们的欢迎，闲暇时间大家都喜欢过来看书，感受一处宁静。“家门口有了图书室，孩子经常跟好朋友一起约着过来，感觉孩子更爱读书了！”居民刘女士对社区图书室赞不绝口。