案例分析

案例一：不久前，陈某与某物业公司签了入住协议书。某日，陈某晚上下班后将自己的摩托车未加防盗装置就停放在了小区内，等第二天上班时，陈某发现自己的车已不在停放点了，便立即报了警，但至今未破案。近日，陈某起诉至法院，请求法院判令物业公司赔偿摩托车的损失。

分析：陈某在入住后，与物业公司签订了入住协议书，该合同是物业公司对陈某提供物业管理服务的承诺和陈某愿意接受服务和物业管理的明确表示。双方并未就陈某的财产由物业公司保管签订过保管合同或有其他约定，物业公司无保管陈某摩托车的义务。尽管物业公司对小区的安全负有日常管理的义务，但其所承担的小区安全防范的义务只是协助义务。管费。

点评：当前，业主与物业公司的纠纷不少已经开始转移到家庭财产的失窃方面。由于业主家里的财产被盗事件经常发生，于是许多业主片面理解物业公司就是小区的“第二警力”，一旦自己家庭财产遭遇损失动辄就将物业公司推上被告席，然而这并不代表物业公司必须承担业主失窃的后果。

案例二：业主李先生住在某小区4座，事情发生在2013年3月11日上午，那天他走近4座一楼的门禁时，小区物业公司员工正在清洁地面，地上有积水及清洁剂形成的一层泡沫，李先生脚下一打滑致髌骨骨折，住院治疗了18天，经伤残司法鉴定所鉴定为十级伤残。李先生随后将小区物业公司告上了法庭。

李先生认为，物业公司有责任向小区业主提供安全服务，是物业公司员工的行为才导致自己受伤，故向物业公司索赔人身损害伤残赔偿金、医疗费、精神损害抚慰金等共计约14万元。物业公司辩称：员工在进行物业清洁的时候，事发大楼门口的墙上很显眼地设置了“小心地滑、注意安全”的安全警示标志。原告作为一名33岁的成年人，其滑倒完全是对自身人身安全没有尽到应有的合理注意义务所导致，物业公司不存在过错。

面对当事双方针锋相对的观点，小区监控给出了答案，其实原被告双方都有所隐瞒。视频监控显示：案发当天，李先生走在小区路上，穿着一双“人”字型拖鞋，当时物业公司员工在清洁地面，地面上确实有水迹。张先生经过此处时，眼看有其他业主刚好从楼内门禁出来，他即刻来了个试图抢门的动作，结果，脚下打滑，四脚朝天。

李先生在事发地点滑倒时，未见在地面上放置有足够引起重视的安全警示标志。原来，被告物业公司主张的地面上的防滑安全警示牌是清洁后才放回来的。

判决：业主有过错 承担主要责任。

法院认为：在事发时，物业公司进行清洁的行为并无不当，但其在履行公共环境卫生的管理服务职责时，应该对业主负起合理的安全保障责任。原告摔倒的位置为业主进入物业的必经之路，保洁员工拖地造成地面湿滑后，未及时采取干燥措施，也未设立明显的警示标志，物业公司未尽到合理限度范围内的安全保障义务，对原告摔倒受伤而产生的损失应承担相应的赔偿责任。原告作为成年人，具有完全民事行为能力，理应对地面是否存在异常尽到注意义务，也应知道穿着防滑功能远逊于普通户外用鞋的“人”字型拖鞋在户外快速行走存在危险性，且有“抢门”的行为，这一行为与原告摔倒受伤有一定因果关系，故原告对于本次事故的发生存在主要过错。

根据《侵权责任法》相关规定，被侵权人对损害的发生也有过错的，可以减轻侵权人的责任。法院据此认为，本案中原告应对自身滑倒致伤行为承担主要责任，被告应承担次要责任，根据双方过错责任大小，法院最终判定由被告物业公司承担20%的赔偿责任，赔偿原告各项损失2.2万余元及精神损害抚慰金2000元，共计2.4万余元。

业主心声

我们的邻里好友 ---- 东晨社区报

“从今年起，我们的小区也有自己的报纸了”走在回家的路上路过小区门口的物业处时，听到这消息，我不由得心头一喜。在物业处我看到了这份八开的报纸，共设置了四个版面。

虽然版面有限，但内容却很齐全，有社区的新闻，有业委会的工作计划，有小区发生的好人好事，还有招聘社区报编辑和单元门联系人的启事，但其中物业管理的相关知识占了很大部分。这无疑给我们这些物业盲们带来了曙光。

每次在物业处领了报纸之后，我和老伴就坐在中心花园的小长椅上开始仔细阅读这一份份社区报，发现每一期都有不同的内容，在报纸上能看到一些平时在新闻里看不到的东西，还有一些物业管理方面的知识，有时候我们还会跟旁边的一起看报纸的老人一起讨论报纸上列出的一些问题，这使我和老伴逐渐的开始有了新的朋友，在现在的这个钢筋混凝土的城市里邻里关系已经变得很淡薄，见面能打个招呼就算是好的，自从有了这个东晨物业报，每月的15号我和老伴都准时的去物业处领取，然后坐在长椅上细细的看，然后和那些老朋友细细讨论。于是每月15号成了我们聚会的日子。

从物业处了解到开办社区报的目的就是要在居民中普及物业管理等方面的知识，增强大家共同管理小区的意识。同时，也通过这份社区报的贴近性来加强业主之间的沟通和交流。

这一举措，对于我们这些退休在家的老同志来说，又是一项不可缺少的乐趣啊。我和老伴决定把自己的生活感受记录下来写成杂文，欲在社区报上与邻居们分享。

锦秀城业主 赵晓斌

小事传承美德 人性闪烁光芒

拾金不昧是我们中华民族的传统美德，也是一个人高尚品质的具体体现。在当下努力构建和谐文明校园的同时，东方学院物业处好人好事层出不穷，员工们用拾金不昧的实际行动，充分展现了东晨人的高尚道德品质和良好职业操守。

2014年4月23日中午12点，师生们已经下课了，保洁班长毕研红和往常一样正在利用学生下课时间在3号教学楼打扫多媒体教室，当时教室内没有一个学生，当她打扫到教室中间时，发现课桌上有一个红色袋子，仔细一看原来是一台手提电脑，毕研红没有片刻犹豫，立即交到物业办公室，并及时通知了保卫科及学生处领导寻找失主。经过老师们的细心查找，终于在4月26日找到了失主2012级会计系本科一班妮娜同学，当失主妮娜同学看到自己失而复得的电脑时，感动不已，说了很多感谢的话。

看起来微乎其微的小事，却见证了东晨人在东方学院的足迹，这不仅是东晨物业员工素质的体现，更是我们平时对员工培训及工作要求的真实写照。

东方学院物业处：闫纪强