

居民刷电梯卡才能点亮自家所在楼层

□本报记者 刘蓓文/图

近年来,市区一些小区出现了物业公司在电梯上加装梯控,把物业费与电梯使用“捆绑”的现象,引发居民不满。物业公司未经过业主同意私自加装梯控合法吗?如果电梯出现急速下降等故障时,加装了梯控的电梯是否安全?……

带着这些问题,记者走访了市区数十个小区。

现状:

**多数新建住宅加装梯控
居民对此颇多褒少**

家住市区黄金路黄金花园的吕先生最近很烦恼。“小区为了让业主交物业费,强行加装电梯梯控,还停水,真是让人烦不胜烦。”吕先生说,物业催交物业费他能够理解,但他们小区的电梯已经出现多次突然下坠事件,如果用梯控手段逼迫大家交物业费,大家只会觉得更不安全。对于这个梯控,居民们这样介绍:“就是刷卡使用电梯,你家在几楼,就能刷到几楼,其他楼层不停。”

今年37岁的王女士家位于市区东安路北段的新景花园,小区也有梯控。“我们小区物业虽然没有明确将梯控与物业费挂钩,但电梯卡每年都需要到物业中心升级,不升级就用不了,且如果不交物业费,物业的人就会拒绝升级电梯卡。”她说,加装梯控后,经常会遇到有学生或老人因忘记带电梯卡而被困在楼下无法回家。

“电梯梯控真的很不方便。”采访中,家住市城乡一体化示范区林溪美境小区的周女士抱怨道,想去楼顶晾晒衣被需要爬楼梯,家里有亲友到访需要下楼接送,购买的快递、外卖无法直接送到家门口,最让她觉得不安的是,乘坐电梯时一旦发生急速下降等故障也无法按其他楼层进行自救……她认为,物业公司加装梯控的理由是阻止外来闲散人员、保障居民的安全,但实际生活中,小区已经有了门禁、楼禁,保安巡逻、视频监控全覆盖等安保措施,梯控能起到的叠加作用小之又小,且梯控给居民带来的不便远远大于安全感,安装梯控大可不必。

市民朱女士家住市区中兴路名门世家小区,她2017年搬到该小区时就有梯控。“以前的梯控只要升级了电梯卡,所有楼层均可停靠,但维持了两年就只能按到自家所在的楼层。”她说,今年以来,除了上楼,连下楼也需要刷卡,虽然小区物业解释称她所居住的这幢楼地下车位多被小区外的商户购买,为了避免外人随意进出小区才如此,但她依然觉得十分不便。“小区地下室是相通的,梯控并不能阻止别有用心的人通过地下室进入小区。”

采访中,记者发现,市区新建高层住宅小区中约半数以上加装了梯控,除了大多数居民表示反对外,也有居民认同:梯控虽然牺牲了一些便利,但在一定程度上也有助于提升居住的安全性。

梯控控住了啥

**居民:不能阻止不法人员,遇到紧急情况更危险
物业:方便管理,对业主更安全**

**疑问:未经业主同意启动梯控是否违法?**

市区矿工路与诚朴路交叉口西侧瑞星花园小区业主庞先生告诉记者,梯控是物业公司未经大部分业主同意私自加装的,物业经理的说法是为了保证小区安全,防止有人在楼道、居民门口张贴小广告等,他认为:“这就是无稽之谈,实际情况是小区少部分业主未交物业费,物业公司以此手段催交物业费。”

采访中,多位居民表示,物业公司安装梯控时,并没有征求业主意见,属于强制行为,他们认为物业的这一行为不合法。

物业公司可以擅自加装梯控系统吗?河南倚天剑律师事务所陈鸣鸣律师表示,这不合

法。他解释说,根据《民法典》的规定,业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》中明确,建筑物的通道、楼梯、大堂等公共通行部分应当认定为《民法典》所称的共有部分。安装梯控系统或者刷卡器属于对物业管理区域内改建、重建建筑物及其附属设施的事项,需要业主参与并同意。

此外,交纳物业费是业主的义务,但《民法典》与《河南省物业管理条例》明文规定,业主违反约定逾期不支付物业费

的,物业服务人可以催告其在合理期限内支付;合理期限届满仍不支付的,物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

一位不愿透露姓名的物业经理表示,小区未安装梯控时,的确有小部分业主不按时交纳物业费,加装梯控后对于物业费的收取大有帮助。“我们要给保安、保洁等工作人员发工资,小区里路灯、绿化还有各种设备的维护、维修也需要成本,如果物业费不能及时收交,我们的工作也很难展开。”他说,加装梯控并非我市独有,全国各地的物业基本都是这样操作的。

专业人员:加装梯控不利于电梯内紧急逃生

“梯控不是电梯的原始设计,电梯安装时也不会自带梯控系统。”市区一电梯销售安装公司负责人李先生表示,小区内的梯控都是人为后期加装的。“这就跟停车场的道闸一样,属于门禁行业。”他解释说。

一位有着22年工作经验的电梯安装及维修工作人员表示,梯控装置虽然能增强业主

的私密性,方便物业管理,但对于安全性来说并不一定存在优势,尤其在电梯发生紧急情况时,可能会影响梯内人员求生。根据已经发生过的案例,一旦电梯突然下坠,最有效的办法就是困在电梯内的人采取按亮每层电梯按钮的方式减缓电梯下坠速度求生,“如果安装梯控装置,就无法采取这种求

生办法。”这位工作人员说。

对于居民和物业之间存在的梯控争议,王女士认为,物业公司催交物业费可以理解,但应提升自身服务质量,用服务让大家心服口服地交物业费。此外,她建议物业公司将梯控设置为电梯卡可刷停所有楼层,这样如遇紧急情况,居民可以有效自救。

他山之石:泰州某物业加装梯控引业主不满 法院判决物业解除梯控

在山东省泰州靖江某新交付小区,业主胡女士称小区物业公司擅自对整个小区电梯加装刷卡系统进行管控,导致胡女士家在装修期间工人无法正常入户装修。她认为,物业公司启用梯控给她的生活和出行造成了极大不便,且对小区住宅电梯加装控制系统属于业主

共有和共同管理权利的重大事项,应当经半数以上业主的同意。物业公司未经授权对电梯进行管控,违反法律法规规定,胡女士遂起诉至法院要求物业公司及时解除梯控。

靖江法院认为,采取电梯管控是对业主实际权利的限制,对业主生活及出行造成一

定不便,属于有关共有和共同管理权利的其他重大事项,开启电梯控制应当经过半数的业主同意,而物业公司并无证据证明其启动电梯管控措施已经相关业主同意。法院认为,胡女士请求解除对其楼栋单元的电梯管控措施的诉讼请求有事实和法律依据,应予支持。

统筹:王冬梅 董佳理