

11天没回家,500克黄金首饰被盗

业主:出入口保安撤离,可否向物业索赔? 律师:若有合同约定,业主利益受损物业要担责

“老婆攒了十多年的黄金首饰,足足有500多克,一夜之间都被偷走了!”2013年12月28日,长沙市莲湖大市场业主徐先生拨打本报96258热线反映,他们连续11天没人在家,被偷五六天后才发现,小区出入口无人把守,这让他感到气愤又懊恼,同时也对物业管理提出了质疑。

物业24小时巡逻的承诺做到了吗?小区保安不给力,业主被盗后是自认倒霉还是向物业索赔?记者从警方了解到,年关将近,近期入室盗窃案有所增加,市民外出一定要多加防范。律师提醒:小区内遭遇门锁被撬、车窗被砸等别自认倒霉,有些情况下可多方索赔。

业主 出入口保安撤离,家里黄金首饰被盗

徐先生是长沙莲湖大市场的业主,由于在三湘南湖大市场做生意,他们夫妇俩就在附近租了一套住房,偶尔才回莲湖大市场的家里住。从2013年12月9日开始,徐先生夫妇一直没回过家,直到20日晚上8点左右,两人回家发现入户门打不开。找来开锁师傅开门后,徐先生夫妇被眼前的一幕惊呆了:家里乱成一团,所有的柜门和抽屉都被打开,东西扔了一地。徐先生立即跑到卧室,去找塞在床底下的一个小布袋,里面装着老婆的所有黄金首饰,“袋子和首饰都没了”。

徐先生赶紧拨打110报警,并清点财物,“除了一个1克拉的钻戒,其余全部是黄金

首饰,我们仔细算了一下,足足有500多克。”

办案民警表示,小偷极有可能是利用技术开锁入室盗窃的,根据现场留下的脚印判断,应该是两个人一起作案,作案时间为2013年12月14日左右。目前警方已立案调查。

在焦急等待警方破案的同时,徐先生对小区物业管理也提出了质疑。他家所在的20栋紧邻小区大门,以前大门两个保安岗亭24小时有人执勤,出入行人和车辆须登记,自从今年夏天小区一楼改为建材市场以来,出入口保安撤离,任何人和车辆都可随意出入该小区。“如今自己家中损失这么大,物业应该要承担责任吗?”

物业 保安撤离是为照顾建材城生意

2013年12月28日,记者在小区出入口处看到,有两张电动伸缩门一直敞开着,两个保安岗亭内无人值班。该小区属开放式小区,紧邻红星建材市场,由3栋高层和10多栋小高层组成,其中一楼是莲湖建材城。在走访期间,记者遇到2名治安队员在小区内巡逻。

记者来到徐先生家所在的单元,发现可以从多个地方进入单元门口。

负责该小区物业管理的

莲兴物业郭主任告诉记者,今年下半年该小区由莲湖汽配城改为莲湖建材城,出入口保安撤离是为了照顾市场生意,代之以治安队员加强巡逻来保证小区的安全。“小区公共区域、单元电梯口都装有监控,可以保存15天左右,如果业主想调取监控,可带身份证或者房产证等证件来找物业。”郭主任还介绍,自2013年12月份以来,治安巡逻队员已经在小区内抓住了3个小偷。

律师说法

出入口保安撤离需经业主同意

本报金牌律师曾昕律师团队安全龙律师介绍,小区出入口岗亭属公共设施,物业将小区出入口保安撤销,需经业主委员或业主大会讨论通过。

如果物业擅自改变公共设施或者改变建筑用途,或者不履行物业合同约定的安保义务,增加业主财产、人身安全损失的风险,一旦发生盗窃、人身伤害案件,业主可依照物业服务合同纠纷要求物业赔偿或者以侵权责任要求侵权者赔偿,如属于开发商建筑违法违约,业主可

以购房合同纠纷要求开发商承担违约责任。

小区保安保些什么?业主与物业合同说了算。如果业主与物业有合同约定,承诺为封闭式管理的小区,而保安却没有对每一个进入小区的人进行严格的盘查,没有按时巡逻,或者在看到危害业主人身、财产安全的行为和状况时放任其发展,就属于物业履行承诺不到位,导致业主人身、财产安全受到损害的,物业应当承担相应的法律责任。



漫画/陈琼元



出现以下情况业主可索赔



近期,不少读者拨打本报96258热线反映家中被盗或者被砸车窗遭窃的经历,向律师咨询如何维权。本报金牌律师曾昕律师团队安全龙律师提醒:如果小区内遭遇财产损失,除了报警外,有些情况是可以索赔的。

佯装顾客买画 35万元名画被调包

本报1月1日讯 电影《疯狂的石头》中,盗贼为将价值连城的宝石调包,费尽了心思。昨天,长沙白沙古玩城内也遭遇了调包事件,一名男子佯装买画,结果玩了一招“狸猫换太子”。张先生店内一幅价值数十万元的名作被该男子调换成普通的书法作品。

“就是他,进来时手里还拿着两幅画。”今天上午,白沙古玩城古玩店店主张先生指着监控上一名身着白色棉衣的男子说道。

监控显示:昨晚七点左右,该男子进入张先生的古玩店,手里还拿着两幅卷着的字画。男子在店内待了大约5分钟,趁店员不注意,将放在桌上的画卷与自己手中的画卷调了包。

张先生介绍,男子拿走的是一幅由著名画家钟增亚所作的《品诗图》,目前该画市值数十万元。

经过对视频的仔细辨认,张先生认定该男子在一个星期前就曾来过店里,当时他自称姓黄,看中了这幅《品诗图》,听口音是广东人,跟店员谈论字画时也显得很专业,“当时我答应以35万的价格和他成交”。案发时,正是男子自己约定来取画的时间,所以店员才放心地将画摆在柜台上。

面对男子将画拿走的举动,张先生说:“我希望他只是拿错了,如果还回来,我就不追究了。”

目前,警方已经对此事立案调查。

■三湘华声全媒体
记者 王智芳 林锐新

1 购房合同写安装防盗门,实际却是防火门

谭先生来电:我在长沙星语林UP小区买了房子,合同约定入户门为高级防盗门,交房时却发现门的标签上写的是防火门,防盗功能明显差一些。万一入住后有小偷撬门入室,业主是否可以要求开发商承担赔偿责任?

律师说法:防火门和防盗门属于完全不同功能的两种门,一

般室内为防火门,进门为防盗门。入户门与合同约定不符,应及时要求开发商整改,并依据合同约定承担违约责任。如不整改或不及整改导致业主财产损失,业主收集能证明损失的报案记录、财产票据、维修和使用的票据等,证明损失的财产类型、数量和价值,如果双方协商不成,可以到法院起诉,要求开发商赔偿。

2 电动车停指定停车处,2年丢3辆

李女士来电:我住在长沙市金达家园小区,以前小区保安晚上有巡逻,现在不但保安人数少了,巡逻也少了,请的还都是老年人,晚上经常在岗亭睡着了。我家电动车停放在物业指定的架空层停车处,按时交了停车费,这两年里我丢了3辆了,小区监控也有问题,我是

否可以要求物业赔偿?

律师说法:只要是业主的车辆停在物业指定的地上车位、地下车库,如果发生刮擦、盗损等情况,物业公司都应承担赔偿责任。如果是因为物业的原因不得不停在小区外,一旦车辆产生损失,物业公司也应赔偿。

3 地下车库一夜4车被盗,车窗被砸

张先生来电:2013年12月12日晚,我们停在长沙金国际新城小区地下车库的4辆私家车遭窃贼下手,车窗被砸,数万元现金和财物被盗。我们已经向公安机关报案了,但是我们每月都交了物业费和停车费,小车在小区地下车库被砸车窗,应不应该找物业赔偿?车辆买了几个保险险种,是不是也可以向保险公司申请索赔?

律师说法:物业服务合同中通常有约定,物业有为小区公共

财产和业主私人财产安全提供保障的义务,也有监控、车辆、安保等内容。这些义务是业主向物业公司索赔的依据,事发后应及时报案并保留相关证明材料。如果协商不成,建议及时向法院起诉。

通常如果车主购买了车辆损失综合险、全车盗抢险、玻璃单独破碎险、第三者责任险等险种,应判断是否符合相应险种的赔偿范围,符合保险合同约定,则由保险公司赔偿。

■见习记者 姜润辉

