



不可能防止所有不法行为的发生。业主不能因为缴纳物业费，财产被盗就要求物业公司赔偿。同样也不能因为财产被盗就拒绝缴纳物业费。物业公司的保安义务也有一个合理的范围。同一道理，目前还没有因为盗窃案件的发生，而要求公安机关赔偿的现象发生。简单举个例子：是不是世界上只要存在警察，就不会有犯罪行为发生？反之，由于未按合同约定提供服务，出现管理混乱现象，最终导致业主家中失窃事件的出现，业主拒交也就事出有因了，物业企业就应承担相关责任；

4、如果业主与物业服务企业在物业服务合同中另有专项约定，签订了私人财产和车辆的保险和保管合同，并依合同缴纳了相关保险、保管费用的，物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身，财产安全受到损害的，应当承担相应的法律责任。业主因之拒交物业费也就有据可依了。

四、以物业服务企业工作人员服务态度不好、服务意识不到位拒交。

按照约定缴纳物业管理费是业主应承担的一项基本合同义务，但实践中此类纠纷的发生原因十分复杂，应分不同情况进行处理：属于业主无理拒绝交费情形的，业主应按合同规定缴纳物业管理费，并承担延期交费的违约责任；若是因物业服务质量达不到合同约定致使业主拒绝交费的，则属于物业管理企业违约在先，业主拒绝交费属于行使合同履行中的抗辩权

行为，是依法采取的自我救济手段，这种情况下法院可根据物业管理企业提供服务的状况，驳回物业管理企业要求业主缴纳物业管理服务费的诉讼请求，或适当减少业主的应交服务费。作为业主，发现问题时应尽量找物业公司协商解决，不能随意拿不交物业费作“挡箭牌”，否则可能造成恶性循环。

五、对无任何理由拒交物业费的老赖：

1、采取电话催缴，上门催缴，邮寄催费通知单进行催缴(最好使用EMS，签回单)

2、《物业管理条例》第四十二条作了明确规定。业主享受了物业服务的权利，就应当根据物业服务合同的约定，履行按时足额交纳物业服务费用的义务。

催收物业费注意事项：

一、收费之前先做上门回访沟通工作。

按照平时的工作处理业主报修投诉，再谈物业费欠费问题。和业主沟通时一定要委婉说明情况，不要说业主欠费是不对的，或说不缴费要支付滞纳金等，因为这样会引起业主反感！需要注意的是，上访时没经业主同意，不要进入业主家中，应该有礼貌的站在门口；如遇业主家中有客人，应该暂缓提及物业费的事情。

二、做好小区欠费催收工作需要掌握业主的心理。

每位业主的文化层次、教育背景、生活习惯都各不相同。相同的物业管理服务作用于不同的业主会产生