

5 住户:我们只认政府指导价,多缴钱坚决不干!
 物业:工资涨物业费也该涨,您不缴咱法庭上见!

本市首例物业费官司:物业当庭撤诉

不过没过几小时,物业公司又反悔了,说要重新考虑

成本增加了,物业收费要水涨船高,而业主却坚持政府指导价,寸步不让。僵持之下,业主半年未缴物业费。昨日,郑州建海物业管理有限公司将中原区教师住宅小区的5户住户告上了法庭。这也是本市首例因物业费涨价引发的官司。

经过一番唇枪舌剑,在法庭调解下,双方达成口头协议,物业公司撤诉,5户居民按原收费标准缴纳欠费。但当天下午业主向记者反映,物业公司又反悔了,表示要重新考虑。 晚报记者 孙庆辉/文王梓/图



小区居民对于去年7月物业管理费涨到每月每平方米0.38元意见极大,很多业主觉得物业提供的服务和收费不相符。

不缴费是抗议物业擅自提价

“物业管理收费关系到千家万户的切身利益,政府出台物业收费政府指导价,就是要规定物业收费上限,物业应该按照政府的有关条例收费,超过政府指导价的提价行为应视为非法。”中原区教师

住宅小区的欠费居民在法庭上显得十分主动。

居民宋先生介绍,物业原来执行的是每月每平方米0.28元的标准,可在去年7月1日后,却擅自提高到每月每

平方米0.38元,“有关物业涨价的提议去年就被市人大常委会驳回,我不是有意不缴物业费的,而是对物业不按有关法规条例行事,擅自提高物业费的一种抗议。”

收公共分摊费违背了“一费制”

昨日因欠费而被物业推上被告席的还有4名居民。

“在物业公司的诉讼请求中,不仅要求居民支付所欠的物业费,还有相当

于物业费20%的公共分摊费。这显然是与有关法律法规相抵触的。”居民臧先生表示,物业服务等级政府指导价,与以往的物业收费最大的不同是实行“一费

制”,所有的物业收费都按照不同的服务等级缴纳一种费用即可,不再单独计算公摊。因此,小区居民认为,物业这样收费是错误的。

三级物业服务怎能按一级收费?

部分业主不缴费,主要是觉得物业提供的服务和收费不相符。臧先生说:“在我们不知情的情况下,小区的物业服务却要

按一级物业来收取,但是和我家附近的一级小区相比,我觉得我们小区的物业无论是在卫生、保卫还是社区文化上,根本

达不到一级,更何况我们小区的面积仅有2万多平方米,最高只能符合三级物业收费标准。”

工资涨了几倍,收费不该涨吗

“郑州市1998年出台物业收费政府指导价至今,收费标准没有调整过。”在法庭上,郑州建海物业管理有限公司的负责人这样说,“物业公司60%的花费用于人力

成本。1998年,郑州市的最低工资标准是240元/月,目前已经是650元/月了。最低工资标准每两年调整一次,物业公司提价也是无奈之举。”

该负责人介绍,原先保安、保洁人员的工资为480元,实施新的工资标准后,每人每月增加170元,物业公司的税费、垃圾清运费也在涨,但是物业收费却一分也没有涨。

服务单位同意涨价,还签了合同

无奈的物业公司去找接受服务的单位(委托方)中原区教育体育局沟通,提出要提高物业收费的要求,教育

体育局接受并与物业签订了新的合同。合同规定本小区的管理服务费按建筑面积每月每平方米0.38元向物业使用人

收取,每次缴纳3个月物业管理费和公共分摊费,缴费时间为每季度的首月5日至15日。

本市别的物业公司也都在涨价

“因为成本的增加,有报道说,郑州市许多小区的物业都已经突破了每月

每平方米0.38元的红线,已经有部分收到了每月每平方米0.55元。”郑州建海

物业管理有限公司在法庭上如此为自己的做法找注脚。

法学博士

物业收费应推行“阳光作业”

“物业收费一直是广受市民关注的热点问题,应该使收费过程更加透明。”河南财经学院法学博士臧冬斌说。

臧冬斌认为,根据相关规定,小区物业服务收费应该实行备案登记制,经备案公告的收费项目和标准,才能作为小区收费和价格执法的依据。这些依据要全部向业主公开,使物业收费情况在业主的广泛监督下实现“阳光作业”,真正做到“一分服务一分收费”。随着行业的逐渐规范,那些不注重服务质量的物业公司肯定会被淘汰。物业行业也要眼睛向内,采取精减人员、提高工作效率、避免恶性竞争、制定行业标准等措施来应对,进一步提高物业管理水平,拓宽服务领域,而不应该去触摸物业收费政府指导价的红线。

法庭之外

小区居民

迫于单位压力才缴了物业费

昨日16时许,记者来到位于汝河路上的中原区教师住宅小区,门口处张贴着一份通知,要求没有缴纳物业费和公共分摊费的业主在1月15日前,缴纳有关费用。

记者进入小区后,突然从值班室出来几名物业工作人员,其中一人要求摄影记者出去。当记者一再表明是来采访的,才获准进入。

听说记者采访,不少居民过来向记者反映情况,“我们也觉得物业收取每月每平方米0.38元是不对的,但又不得不缴,这里居住的都是中原区的教师,如果不缴的话,学校就会出面干预的。”一位自称姓李的居民介绍,就是在这样的情况下,还是有不少居民拒绝缴纳物业费,以示抗议。

郑州现状

物业“同级不同费”很普遍

随后记者在网搜索相关报道发现,“收费低”已经成了物业公司普遍抱怨的问题。虽然说物业费可以在政府指导价的基础上浮动,但价格一旦涨上去,业主很难接受。去年汉飞·城市公园将多层楼房的物业收费加上公摊后定为每月每平方米0.55元,但遭到了业主的强烈抵制,最后不得不又改成每月每平方米0.38元。

“同级不同费”的物业收费情况在郑州普遍存在。在威尼斯水城,悬挂在小区物业公司门口的公告牌上明确标注,小区属于多层一级物业,物业费每月每平方米四角三分钱。而在鑫苑国际城市花园,同样是一级物业服务的多层楼房,物业收费为每月每平方米五角钱。

郑州市普通住宅物业费指导价

一级收费基准价每月每平方米

多层住宅0.38元,高层住宅1.10元。

二级收费基准价每月每平方米

多层住宅0.32元,高层住宅0.87元。

三级收费基准价每月每平方米

多层住宅0.26元,高层住宅0.73元。

四级收费基准价每月每平方米

多层住宅0.20元,高层住宅0.64元。

五级收费基准价每月每平方米

多层住宅0.15元。

(目前四级和五级基本退出市场)

线索提供 张惠娟

业主据「法」力争

物业以「情」动人