

撤出小区3年多,132万元物业费还没到手 圆方物业告了中方圆 200多业主

业主说,不交费是因为物业服务不好 法官说,应该先交费,再让业主委员会出面解决

不管物业服务好不好,业主都要先交物业费?这几天,河南圆方物业公司告曾经服务过的中方圆业主不交物业费案在金水区法院开庭,法官给出了答案。这次圆方物业共把该小区的200多户业主告上法庭,要求补交物业费132万元。昨天上午的第一场官司最终以调解收场,但法官说,其实对物业公司服务不满,最根本还是当初选聘物业公司的委托机构业主委员会没有好好把关,应该是先交费,再让业主委员会出面解决或起诉。因此,他想提醒广大业主,业主委员会是代表业主说话的,在选业主委员会成员时,一定要利用好这项基本权利,好好把关。

晚报记者 鲁燕

业主：“我不会无缘无故不交物业费”

小区环境一天比一天糟糕,小区治安也越来越差,丢车、撬门事件时有发生

“我不会无缘无故不交物业费的,欠费1000多元钱,我不交是有原因的。”昨天开庭前,被告业主陈先生说出了他不交物业费的理由。

陈先生说,圆方物业进驻中方圆社区,起初保洁还说得过去,但后来保洁人员逐渐减少,小区环境一天比一天糟糕,单元门口、灌木丛里的垃圾没人管。小区的治安环境也越来越差,丢车、撬门事件时有发生,“我和小区其他业主多次向物业公司提出管理中存在的问题,可每次向他们提出后,物业公司也都列出了整改意见,但都没有下文。”2005年11月8日20时许,圆方物业有限公司收费的物业人员与中方圆西苑6号楼一户业主发生争执,业主一家被打。随后在其他业主找业主委员会反映问题时,另一业主被打,当晚,一媒体记者

赶到现场采访,也遭多名保安持铁棍、木棒殴打,当时情况很多媒体都报道了,11月14日圆方物业公司撤出中方圆小区。

此外,陈先生说,2004年,当时圆方物业进驻中方圆小区时,不具有相应的资质。仅他住的中方圆小区西苑占地面积26.4万平方米、建筑面积19万平方米,还不包括中方圆小区(东区),“像这样大的社区,只有具备一二级资质的物业公司才可以接管,而当时的圆方物业公司竞标和入驻中方圆时连三级资质都不具备,其资质根本达不到有关法律规定。”同时,陈先生还说,当时小区的业主委员会是擅自与圆方物业公司签订物业服务合同的,业主委员会最初选聘圆方时没有召开小区业主大会,所以,物业服务合同也无效。

物业：“200多户业主拖欠物业费132万元”

合同签订后,双方就有义务遵守约定,上法庭讨要物业费,我们也不愿意走这一步

圆方物业接管中方圆小区后,一直都是认真提供服务的。昨日,圆方物业代理人说,陈先生家在中方圆西苑小区。2004年1月15日,圆方物业与陈先生所在的小区业主委员会中方圆业主委员会签订了《物业服务合同》,“合同签订后,双方就有义务应该遵守合同约定,但是,陈先生自2004年1月1日至2005年11月8日没有向圆方物业交纳过物业管理费,上法庭讨要物业费,我们也不愿意走这一步。”

在起诉书上,记者看到,要求陈先生补交22个月的物业费和5年多的滞纳金共1500余元。圆方物业对位于北环路116号中方圆小区进行物业管理服务,期限是2004年1月1日起至2006年12月31日止。物业管理费为多层住宅每月每平方米0.36元,并约定业主每月10日前到物业办公室缴纳物业管理费。同时

约定,业主如无正当理由,不按期足额缴纳费用的,应按月2%缴纳滞纳金。

“小区业主丢车了,我们有责任,但是,能说都是我们的责任吗?这是治安问题,应该由公安部门去解决。”昨天,在金水法院调解现场,圆方物业公司的一位工作人员说:“其实,一家丢车了,大家都跟风,以此为理由,不交物业费。”

据了解,此次圆方物业起诉中方圆小区业主有200多户,追缴欠费132万元。在业主手中拿的2005年9月8日圆方物业公司在中方圆小区内张贴的《致全体业主的一封信》中,详细记载了2004年1月至2005年8月31日,中方圆东、西两小区物业管理费收取情况明细表格,这一期间,东、西两小区共欠物业费132万元。

法官:业主不交费是不明智的

物业公司是业主委员会选聘的,对物业服务不满,可让业主委员会出面解决

昨天上午,双方庭前调解达成了一致:陈先生只要交800多元物业费就可以了,不用缴纳滞纳金。

不交物业费对不对?审理该案的法官崔雷说,往年也受理过物业告业主的案子,但是,今年来,一下子来了这么多案件,几百起,“我们也比较重视,其实,这些案子说到底,还是业主不太了解物业管理条例造成的。”

崔法官说,业主不交物业费的理由,都是说,物业公司服务不到位,“但实际上,要追究原因,最根本的还是当初选聘物业公司的委托机构业主委员会没有好好把关,大多业

主是对业主委员会有意见,当初没有利用好这项基本权利,选出很好的合格的业主委员会代表”。

崔法官说,不交物业费 and 物业公司服务好坏,其实是两个不同的法律关系,物业公司是业主委员会选聘的,如果对物业公司的服务不满意,可以自己或通过业主委员会与物业公司交涉,仍解决不了,可以通过起诉解决问题。拖欠物业费不是个明智之举,他呼吁广大业主,业主委员会是代表业主说话的,在选业主委员会成员时,一定要把握这个基本权利,好好把关。

律师:选举合格的业主委员会很重要

这样,物业服务好不好,物业费交没交,业主委员会都可以出面协调解决

“选举合格的业主委员会很重要。”河南裕达律师事务所的王律师也说,碰到类似物业纠纷,业主最好通过业主委员会,如果对物业公司不满意,业主委员会协商不成的,只要占总数过半数的业主同意,是可以解聘原物业公司并另行选聘新物业公司,而不是采取拒交物业费的办法,“当然了,业主委员会能不能真正代表业主干些事和说些话,这是很关键的,这就当初大家要选个合格的业主委员会。这

样,物业服务好不好,物业费交纳情况,作为中间协调的业主委员会就可以出面协调解决,反过来,业主不交物业费,业主委员会也可以督促业主交物业费。”

不过,王律师还说,作为物业公司一定要尽到义务,真正要履行和业主签订的物业服务合同中的内容,而作为业主也要客观评价物业服务,不能跟风,要遵守业主公约。

明明白白交费,看清这些规定

◎业主大会依法选聘物业服务企业的,业主委员会应当参照物业服务合同示范文本与新选聘的物业服务企业签订书面物业服务合同,并自合同签订之日起三十日内报县(市)、区房地产管理部门备案。

物业服务合同期满前三个月,业主委员会应当召集业主大会会议决定是否续约,并将结果及时告知物业服务企业。同意续约的,业主委员会与物业服务企业应当重新签订物业服务合同;物业服务企业不同意续约的,应当在合同期满两个月前在物业管理区域内公告全体业主。

◎物业服务企业应当按照物业服务合同的约定提供相应服务。物业服务企业提供服务,应当遵守下列规定:

- (一)严格执行国家和省、市规定的物业服务技术标准、服务规范。
- (二)及时向业主、物业使用人告知安全合理使用物业的注意事项。
- (三)确保消防等公共安全设施完好有效。
- (四)建立各种突发事件的处理机制和应急预案。
- (五)在物业管理区域内公示服务监督电话,定期听取业主有关改进和完善服务的意见和建议。
- (六)配合居民委员会做好社区建设和管理的相关工作。

市、县(市)、区房地产管理部门应当对物业服务企业执行物业服务技术标准、服务规范和相关规定的情况进行监督检查,并记入企业信用档案。

◎业主应当按照物业服务合同约定的标准和方式交纳物业服务费;逾期不交纳的,业主委员会应当督促其限期交纳,并可以在本物业管理区域内公示。逾期仍不交纳的,物业服务企业可以向人民法院提起诉讼或者根据仲裁协议申请仲裁。

物业服务收费,区分不同物业的性质和特点分别实行政府指导价和市场调节价。不同物业的具体定价形式,按照省有关规定执行。

物业服务收费实行政府指导价的,市、县(市)、上街区价格行政主管部门应当会同同级房地产管理部门,综合考虑物业服务等级标准等因素,制定基准价标准及浮动幅度,每年向社会公布一次。

物业服务收费实行市场调节价的,物业服务内容、收费项目、收费标准由业主或业主委员会与物业服务企业在物业服务合同中约定。

物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置公示物业服务内容、服务标准、收费项目及收费标准。

据2008年3月1日起施行的《郑州市物业管理条例》

