

嫌楼房质量不过关,小区安全监管不到位

# 拒交物业费,200业主成被告

**本报济宁6月9日讯(记者李倩)** 因为小区部分业主迟迟不交物业费,物业公司无奈将小区200户业主告上法庭。据了解,由于业主拒交物业费无人监管,济宁不少物业公司都面临收费难问题,一些高档小区的物业费缴纳率也仅占八成。

冠亚星城是济宁城区比较高档的小区,近日,该小区的6位业主却意外收到法院的民事判决书,因为拒交小区物业费理由不成立被判败诉,催缴物业费及违约滞纳金。同样因为拖欠物业费而成为被告的还有该小区的其他190多户业主。采访中记者了解到,目前小区入住居民有1500多

户(含四期业主),未缴纳物业费的就有200多户,其中拖欠物业费2年之久的就占了三成多,小区的物业费收缴率不足八成。

“业主拒交物业费的理由有很多,像开发商的房子质量问题,电动车未放在专门监控区域,楼道内丢失的,沿街饭店的气味污染等。”该小区艾嘉物业的客服经理牟莹说,在物业的服务中,只要是业主反映的问题,他们都积极协调。但很多问题已经超出了物业公司的服务管理范畴。像沿街住户反映楼下饭店,气味污染,侵犯他们的相邻权等问题他们也只能协调,很多业主却以此拒交物业费。

牟莹说,业主缴纳物业费是对他们工作的认可,但一些业主认为,他们不交物业费也不享受物业公司的服务。其实物业的保洁、绿化、公共秩序维持等很多服务都是没法分割的。“现在小区物业费的缴费率仅八成,年年亏损,如果不是地产商的一部分补贴,小区物业公司也很难维持运营,物业连年亏损也很难做小区内的公益事业,相应的业主享受的服务也会大打折扣。”

据了解,拖欠物业费的不是一期的居民。2007年12月份一期开发商交房后,由于入住率达不到供暖标准没有供暖,很多业主以此理由拒交物业费。“虽然多次与供热公司

协调,他们也出具了相关的公告通知,但很多居民还是不理解。一期的537户居民,拖欠物业费的就有近120户,还有拖欠两年物业费的就占了三分之一。”

记者在其中的一份判决书上看到,判决时间是2010年11月19日,要求被告于判决书生效之日起十日内支付给原告2009年所欠物业费1846元,并支付违约金1781元。“将业主告上法庭来维权的我们也不是第一例,虽然法院已对拖欠物业费的部分业主下达民事判决书,催缴拖欠物业费,但是由于是对每一个个体,收缴物业费依然面临执行难的问题。”

延伸调查

## 物业费难收成行业“通病”

说到不交物业费,新世纪附近一小区居民曾先生气不打一处来,“物业服务不好我们就不交物业费。”2010年,曾先生搬进新房后,发现防盗门框与墙体结合不牢固,握着门把手一晃门就动,后来室内门框底部的水泥也开始脱落,都能伸进去半个手指。后来才发现是建房子时门框留大了又补上的。“都住进去快一年了物业公司也没有帮忙协调好,这物业费怎么交?”

家住济宁九九花园的一位业主告诉记者,他今年还就没有交物业费,主要是他对物业的服务不太满意,“小区的灯晚上一直都不亮,水压也不好,多次跟物业反映,他们都没有解决,我觉得我交这些钱交得不值。”业主吴女士也表示,我不交物业费也不需要物业服务,垃圾我自己提到小区外边的垃圾桶。

记者走访发现,收费难不仅是老小区,一些像红星8号,都市春天、光明小区、舜泰园等新建小区,物业公司同样面临收费难问题。一位业内人士表示,现在物业费能收到八成就不错了。

谈到居民不交物业管理费的原因时,已经在艾嘉物业公司干了近两年客服经理的牟莹认为,现在一些业主对物业管理的认识还不够全面,导致一些误会而拒交物业费。

牟莹说:“像有些业主认为,我不交物业费就不享受你的服务,其实物业的工作很琐碎,它包括小区保洁、保安和公共设备维护、小区的公共秩序,避免乱搭乱建、绿化、车辆停放等都是物业的服务范围;也有业主认为,物业公司什么都该管,像开发商的遗留问题有时也会拖累物业,认为是物业公司的问题。”物业公司毕竟属于一个新兴行业,管理上有时候难免存在问题,这也促使业主产生拒绝缴纳物业费的情绪。

为避免小区内车辆过多而发生刮擦,物业公司对冠亚星城小区的马路进行加宽。

本报记者李倩摄



权威说法

## 物业费问题,重在沟通

济宁市建委物业管理办公室相关负责人李志众说,现在很多小区物业都存在收费难的问题,作为管理部门他们也接到过很多投诉电话,物业收费难的原因很复杂,一是历史遗留问题很多居民不适应交费,另外就是一些市民对物业管理的认识存在偏差。“物业服务也是一种商品,也要严格按照合同

办事,物业公司并不是什么都管。”

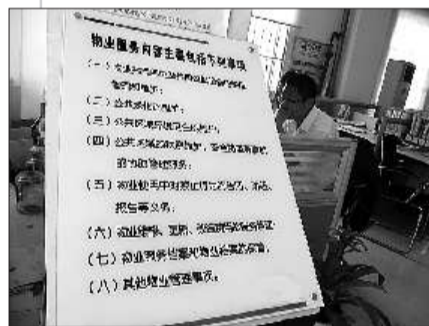
同时,李志众表示,目前实施的《物业管理条例》,如果物业公司服务不到位可以将其“炒掉”,但是对业主不交物业费的行为无人约束。作为主管部门也只有管理权,业主和物业存在的矛盾可以通过法律途径进行解决。

济宁水景花园小区物业管理处的经理李先生告诉记者,他们小区物业费每年的收取率都能达到90%多,剩下的基本上年底都能收上来。

“业主不交物业费有两种原因,一是确实没有钱,这种原因可能性很小。第二种也是最主要的原因还是业主对我们的服务不满意,

作为物业一定要学会换位思考,一定要和业主多沟通。如果有10家没有交物业费,我们尽量一个个攻克,缩小这个范围。如果这个10家有扩大的趋势,这就会很危险,家数会越来越多,这样物业公司就真的得反思了,说明确实某些服务不到位。”李先生说。

本报记者 李倩 韩玉贤



物业公司服务项目较为琐碎。 本报记者 李倩 摄