

# 小区无小事

今日菏泽

本期主题

物业与业主的误会

## 幼年的物业遭遇懵懂的业主

“管家”与业主的成熟,才能造就和谐小区生活

本报记者 姚楠

“我家房子买了三年,下雨就顺着太阳能管道往屋内渗水,反映多次,物业一直不给维修。”“刚装修好的新房,半年墙上就鼓包了,半年多了,一直没人管。”……自本报发出小区“问题征集令”以来,不少居民来电反映物业维修问题。维修不及时,甚至无人负责成为许多小区业主投诉焦点,作为物业服务的重要内容,维修不达标是影响业主们对物业公司满意度的重要方面。

### 反映多次仍无人修理 物业服务难令人满意

5日,定陶县居民刘女士打来电话反映,她年前在中央新城牡丹园购买一套住房,装修好刚半年,刷了乳胶漆的墙顶就开始鼓包,“刚装修的房子,鼓得一块块的,我们找物业修,物业推说是开发商建的房屋质量问题,和开发商来回推诿。”

锦绣花城的业主蒋先生和刘女士遭遇类似情况。三年前搬进小区后,他的房子一直“生病”,每逢下雨天,屋外雨水总能顺着太阳能管道往屋里渗水,而他对小区物业反映了多次,一直没能解决。

和刘女士、蒋先生反映的是自家住房问题稍有不同的是,鑫苑花园的徐女士则关心小区公共设施,她所在单元的楼宇门被人损坏了半年多,楼内安保得不到保障,甚至有一户居民遭到盗窃。“本来楼房安装智能楼宇门、对讲机是为了更好地保卫楼内安全,任何人都能随意进出单元门,那还叫防盗门?”



### 物业不是万能管家 维修服务有范围

“物业不是万能的,我们的维修服务有一定范围,许多房屋质量问题是开发商遗留下来的,也有许多专业性的维修需要寻找专门公司;而且按照规定,物业的入户维修服务都是收费的。”说起业主们的抱怨,山东中房润泽物业服务有限公司经理田建宏一肚子苦水。

田建宏告诉记者,居民家中的电路、

水路、下水道、供暖设施等常见基础设施是开发商交房时就建好的,且有一定保修期,按规定应由开发商负责维修,而近期居民投诉较多的房屋裂缝、屋顶漏雨等涉及楼房质量安全的问题,更应由开发商负责,“房屋质量出了问题,居民往往直接找我们,但我们也要联系开发商,而向开发商反映后,开发商要联系当时的建筑商,中间有好几个环节,所以维修时间较长。”田建宏解释:“除此之外,物业公司一般只负责公共区域设施的维护,一旦入户,都是有偿服务。”

“许多业主认为交了物业费,小区所有服务都应该是免费的,他们一看维修需要交费,要么有意见,要么直接花钱找别人修了,但实际上,这些维修项目的收费标准比市场价低了一半多。”田建宏的同事李保安说。

### 达到一定服务标准 才能收取更高物业费

“物业费中,除了给员工发工资,再算上供水、绿化、电梯、照明等小区内公共设施的维护费用,已经寥寥无几,举例来说,鑫苑花园里,仅公共区域的灯泡就不低于1200个,公共区域的维护,已是笔很大的开销。”李保安说,按照现有的收费标准,物业费已负担不起居民自身的维修费用。

据了解,目前菏泽市物业行业仍执行2005年的收费标准,“从2005年到现在,工人工资涨了一倍多,当时一个保安500元就能找到,现在给1000元不一定有人做,办公开支、材料费用都在涨。”天润物业服务有限公司负责人刘先生向记者透露,从去年下半年至今,菏泽市区内已有几家物业公司因顶不住物价上涨的压力而“撤退”,“在这种情况下,开通有偿服务项目也是维系物业公司营运的正常途径。”

而记者从菏泽市住房保障与房产管理局得知,菏泽市正酝酿出台新的收费标准价格,同时提升的还有服务标准,“在无业主委员会的小区内,新标准将对小区服务标准进行核定,并不是物业公司想提价就提价,要达到一定服务标准才能收取更高的费用。”物业科科长车翠英说。

### 无奈的现状

## 在楼顶安装太阳能 物业要收百元维修费

律师称安装时收费并不合理,楼顶确实损坏后可要求赔偿

本报菏泽6月6日讯(记者 董梦婕) 6日,家住菏泽市昆明路付堤口附近龙田名郡小区的业主们向本报咨询,业主如果安装太阳能就要向物业交纳100元维修费是否合理?物业称,安装太阳能有可能破坏楼顶防水层,所收取的维修费用于受损房顶的修葺。

“安装太阳能的确要交给物业100元维修费,不交钱就不让安装。”6日上午,记者来到龙田名郡小区采访时,小区居民刘先生指着楼顶上的太阳能说,这是小区物业的硬性

规定,虽然一些业主在安装太阳能时不甘心交钱,但是也无奈何。

据刘先生介绍,他家的太阳能是去年安装的,当时如果在小区指定的太阳能专卖店买就不必交维修费,但是他对比了一下价格后,最终决定在熟人店内买了一台。“我家的太阳能当时是找熟人买的,即使加上交给物业的100块维修费,也比在指定专卖店买太阳能便宜。”据了解,该小区内大多数安装太阳能的业主都缴纳了维修费。

该小区物业相关负责

人徐经理表示,物业公司主要负责居民日常维护和养护,业主在楼顶安装太阳能可能破坏楼顶防水层,造成顶楼屋面漏雨,所收取的维修费并非硬性要求业主支付,业主在安装太阳能前可以和安装公司协商由哪方支付。

山东省君诚仁和律师事务所律师郭庆华表示,小区物业在小区业主安装太阳能时收取百元维修费并不合理,如果确实由于业主安装太阳能而导致顶楼漏雨,小区物业可以再要求业主进行赔偿。

## 田庄镇麦收帮扶显真情

本报巨野讯(通讯员 姚全玉) 在“三夏”麦收之际,田庄镇党委政府制定“三举措”,对计生家庭开展帮扶服务。

加强领导,建立组织。由分管镇长、计生办主任、计生协会会长等组成领导督导组,对“三夏”期间帮扶工作开展情

况进行督导。针对计生困难户、外出务工家庭、独生子女户和双女户等情况,根据情况制定相应帮扶办法。对返乡麦收的育龄人口进行计生政策宣传、避孕药具发放,健康咨询讲解,并免费为返乡育龄妇女健康体检。掌握流出人员的流动意向,从

业情况,通讯联系地址等,建立准确的流动人口管理信息。以镇计生工作队与各村计生协会会员为计生“三夏”帮扶服务队骨干,采取人力帮扶、物资帮扶、机械帮扶和资金帮扶等方式,对计生困难家庭进行慰问帮扶,确保小麦丰产丰收、颗粒归仓。

## 减资公告

菏泽富仕达食品有限公司投资总额4136万美元变更为1800万美元,注册资本由2895万美元变更为1238万美元,特此公告。