

近来,部分小区的业主反映,他们小区不供暖也要按照建筑面积交管道维护费,而且管道维护费的标准也不同,部分物业甚至以不供电为手段,要求不供暖的用户必须交管道维护费。对此,热力公司称他们并没有收取管道维护费的规定。

有的小区收,有的不收;有的收钱多,有的收钱少;有的可以不交,有的不交就断电……

管道维护费 收得人一头雾水

文/片 本报记者 宋昊阳

不供暖为啥还得交钱

30日,市区新元路附近信佳花园的业主向本报反映,他们小区近日贴出了一张通知,通知上写明不供暖的住户需要按照建筑面积收取每平方米5元的“设施运行维护费”,这让不少业主感到不太合理。

30日上午,记者在信佳花园小区看到,大部分单元楼门上都贴了该供暖缴费通知,并写明“不交维护费的业主将对其供暖管道进行封闭”、“因未缴维护费而引起的供暖系统冻裂、漏水等现象由业主自行承担”。

信佳花园业主林女士告诉记者,她家里今年不打算供暖,就是为了省下供暖费,但是缴费通知一贴出来,自己家还得交五六百块钱的“设施运行维护费”,也就是管道维护费。林女士觉得物业此举不太合理,因为冬天几乎不在该小区住,因此多花好几百块钱的维护费,她觉得没有

必要。

在信佳花园小区的院子里,不少业主告诉记者,去年的时候信佳花园的物业上也要求交管道维护费。尽管物业方对外称也可以不交管道维护费,但是因为小区的业主购电的时候需要去物业,不少业主去年购电的时候被告知“不交维护费就不卖电”,因此业主们担心今年如果不交维护费,在购电的时候会遇到困难。

信佳花园物业人员告诉记者,因为该小区实行地暖供热,因此如果上下楼都供暖的话,不供暖的用户也能分摊到一部分热量,因此想要保证供暖用户的温度的话,供热方需要额外提供热能。收取设施运行维护费的目的是维持运营成本。物业称,业主不交维护费也可以,但是物业不负责主管道的维修,并不存在“不缴费就不卖电”的情况。

不同小区,收费标准不一

采访中,记者调查发现,每

平方米5元的管道维护费并不是唯一标准。家住市区帝景苑小区的刘女士告诉记者,大约在半个月前,该小区门口贴出了一张通知,通知上除了有关供暖交费的事项外,还写明“不供暖的用户需要按建筑面积缴纳每平方米7元的管道维护费”。

30日,记者在帝景苑小区发现,该小区关于管道维护费的通知已经不见踪影。记者询问了该小区的物业人员,物业人员称不清楚管道维修费的事情。

然而采访中,帝景苑小区不少业主告诉记者,该小区的确曾经贴出过收取每平方米7元管道维护费的事情,只是不知道什么原因,该通知近日已经被撤下。

而市区祥基花园的部分业主告诉记者,该小区去年的时候曾经贴出通知说,不供暖的业主需要缴纳正常供暖费用的30%作为热力资源管道占用费,

这样算下来,每平方米就要收取7-8元的费用,去年大部分业主都没有缴纳这个费用,而今年物业还没有通知是否要交。

采访中,不少小区的业主告诉记者,供热管理方为了维持运营成本而收取维护费的做法他们也理解,不供暖的用户确实也存在“蹭暖”的现象。但是不同的小区,有的收维护费,有的不收维护费;有的收得多,有的收得少;有的可以不交,有的不交就断电……业主们希望知道到底这费应不应该交,该交多少,希望有关部门能有一个明确的标准。

并无明文规定称停热收费

30日,记者采访了栋海、万潍等多家热力公司,热力公司负责人员均告诉记者,并没有规定称业主主要缴纳管道维护费,热力公司也没有收取过这样的费用,只是部分物业可能为了维持供暖运营成本,收取过

供暖缴费通知

随着天气转冷,一年一度的供暖日期临近,望广大供热的业主及时到物业处签订供暖协议并缴纳供暖费,以便于小区能够及时得到供暖。收费标准如下:

- 1) 供暖的业主按建筑面积收取每平方米 25.6 元。
- 2) 不供暖的业主按建筑面积收取每平方米 5 元的设施运行维护费。日期截止至 2012 年 11 月 5 日止。

注:

- 1) 不交维护费的业主将对其供暖管道进行封闭。
- 2) 因未缴维护费而引起的供暖系统冻裂、漏水等现象由业主自行承担。
- 3) 供暖管道用水中夹有化学物质,请不要私自使用,否则引起的一切后果由业主自行承担。

※代收费账号:

1) 中国工商银行帐号: 1607011109200002028

名称: 潍坊信佳澳海物业管理有限公司

2) 中国农业银行账号 6228480291634504810 名称: 贾小霞

注: 交费后请及时携带银行小票到物业处登记并开据收据。

潍坊信佳澳海物业管理有限公司
2012-10-12

信佳花园小区贴出了缴纳维护费的通知。

这样的费用。

记者从潍坊市燃气供热管理办公室了解到,目前潍坊市还没有对停热用户收费,只规定恢复用热需交纳安装手续费,也没有规定用户需缴纳管道维护费等相关费用。

据了解,2010年山东省规定,对于停热的用户,各地可根据实际情况确定是否收费,收费最高不超过按供暖面积收费的10%。如,济南的用户需要停热,交纳热网运行成本费,其征收标准为每户总热费的15%,整单元或整幢楼报停不再收费。

此外,记者从《潍坊市城市供热管理办法》上了解到:“对于申请停止供热的,供热单位应当在10日内予以审核;对于不侵害其他热用户用热利益、不影响供热单位正常供热的,应当予以同意并由供热单位拆除、锁闭其用热设施,因拆除、锁闭用热设施所发生的费用由供热单位承担。”

合同形式不统一,双方权责划分粗糙,纠纷一直不断

房屋租赁市场难见规范合同

本报记者 赵松刚

29日,记者就潍坊租赁市场规范合同文本使用情况进行调查,发现目前房屋租赁市场上,几乎看不到由山东省工商行政管理局监制的规范合同文本,各房屋租赁中介使用的合同文本并不统一,而且内容中对出租方和承租方的责任义务划分也少提及。

租赁合同,“中介自制”

29日,记者先来到潍坊市东风街北面一家名为“家乐房屋”的房屋租赁中介。该中介的贾先生介绍,在收费方面,房屋中介都收取月租一半的中介费用,而出租方和承租方的房屋租赁合同是由中介提供,双方确认后签字即可。

贾先生拿出其“房屋租赁合同”,记者看到,该“房屋租赁合同”只有

一页纸,对租赁时间、租赁房屋的面积、租金、结算方式、租赁房屋配置等做了说明。但是,在对双方的义务和责任中,仅有一些诸如“乙方(承租方)在居住期间要服从辖区居委会和警区的管辖”等简单的列举。其他事项则没有提及。

贾先生告诉记者,这份“房屋租赁合同”比去年所使用的合同文本已经多了很多内容,“以前只是简单地半页纸内容,这是现在最通用的一种文本了。”贾先

生说,这个文本是他自己找到的一个范本找人印制的,“也有人印刷店专门卖这个东西,可以批发。”

随后,记者又在虞河路上找到多家房屋中介公司,并对他们所使用的合同文本进行查看,虽然文本形式上有所差别,但是,在对出租方和承租方的义务责任界定上,都比较简单,没有发现有使用山东省工商行政管理局监制的规范合同文本。

规范文本,更易维权

29日,记者拿到一份由明珠不动产出具给圣荣小区李先生的“房屋租赁合同”,并与山东省工商行政管理局监制的规范合同文本进行对比发现,后者对出租方和承租方在合同解除条件、违约责任、合同争议解决方案等方面做了更加细致的阐述。

记者在正规规范面的条款内容则主要对承租方和出租的义务和权利进行了规定:合同解除的条件、违约责任、合同争议的解决方案等,都有明确的条款予以规定。

另外,规范合同文本

中,作为消费者的承租者的权利更加明显了一些:出租人未按时或未按要求维修出租房屋造成承租人身受到伤害或财物损毁的,负责人赔偿损失。这些规定,有力地保护了承租方的权利。

而一般的房屋租赁合同,也就是目前普遍使用的合同却过于简单了一些。在出租方和承租方的义务和责任方面,仅有“租赁期满或合同接触后,房屋租赁保证金除抵扣由乙方承担的费用、租金以及乙方应承担的违约责任外,剩余部分应如数返还乙方”等双方责任简单的规定。

权责不明,纠纷不少

记者了解到,一些房屋租赁合同过于简单,导致出租方和承租方在发生租赁纠纷时,往往陷入无法协调的僵局。发生纠纷时,租赁合同的条款往往不利于承租方。

文化路附近的世纪樱园小区王玉兰女士曾在小区内租下一个228平米的门头,然而在2011年她突然接到了管理方涨价的通知。在签订房屋租赁合同

时,双方约定每年房租上调10%。在一份王女士提供的《房屋租赁合同》上,第四条规定,“租赁期满,如双方同意续签合同,年租金在基础上递增10%。”

2011年,王女士介绍,按照上调10%的约定,她应该交36300元,但是,当时对方还没有告诉她实际的租金价格。3月份,王女士得到消息,今年的租金不再按照上调10%的方式收取,而是涨到了6万元。跟原来相比,租金几乎翻了一番。

律师解释,合同中规定上调10%有个前提,就是建立在双方同意的基础上,因此只要一方向定,那么就可以造成租金的价格变动。这个“模棱两可”的规定,实际上并不具有法律约束力。

房屋租赁规范合同文本的推广,是将双方的义务和责任进行具体而细致的规定,从而达到规范双方行为的目的。同时,也规避了出租方在设定合同文本时使用“语言陷阱”,维护双方在发生纠纷时应有的权益。

