

汇科旺园小区拖欠物业费的业主无缘报名参加业委会

候选人不够,业委会选举夭折

本报记者 修从涛

26日,位于省城洪楼南路的汇科旺园小区业主大会筹委会宣布业委会选举中止。据了解,导致选举夭折的原因,除了被律师认为不合理的规定外,业主不满物业服务而拖欠物业费,造成不少业主无缘报名参加业委会。

► 汇科旺园小区业委会选举夭折。
本报记者 修从涛 摄



● 律师说法

20%的规定有争议

据了解,早在11月8日,小区业主大会筹备组曾发布过一次公告,公告称,业主报名业委会候选人如果不多于22人,将直接作为候选人参加选举,如果多于22人,将由筹备组推选22名候选人参加选举,候选人报名截止到11月13日。

“截至13日,实际报名人数只有13人,达不到规定要求。”吴先生表示,根据小区业主大会筹委会的决议,小区将选出11名业主担任业委会成员,“但是根据历城区房管部门的要求,业委会候选人要高于业委会实际成员的20%,也就是说报名人数至少要达到14人。”

业委会候选人是否要高出业委会实际成员的20%?记者咨询了山东豪才律师事务所律师王辉。“《山东省物业管理条例》和住建部《业主大会和业主委员会指导规则》中并没有关于这种的规定。”王辉介绍,相关法规中只规定了业主大会筹委会的人员组成情况,“因为实际报名只有13人而中止选举不合规,除非有其他原因。”

候选人人数不足 选举不得不终止

26日上午,汇科旺园小区公告栏里的一张公告引发业主围观。公告称,根据相关法规,由于报名业主委员会候选人的业主人数少于法定人数,经业主大会筹备组报请相关部门,决定中止此次选举,也就是说该小区花费了近3个月时间成立新一届业委会一事,宣告夭折。

据了解,早在今年9月初,该

小区就因上一届业委会任期到期后迟迟不换届,引发小区业主不满,有440多户业主联名要求业委会换届。为此,负责该小区的百花公园社区居委会和山大路街道办事处派出专门的工作小组牵头,组织小区业主成立业委会换届筹委会,由街道办城管科监督筹委会选举出小区新一届业委会成员。

“10月10日,我们选举出了7名业主大会的筹委会成员。11月8日,筹委会成员将业主大会管理规约等一系列业委会选举的准备

工作都做好了。”担任筹备组组长

对物业服务不满 业主不交物业费

据业委会筹委会人员透露,13名报名业委会候选人中有5人欠物业费,业主拖欠物业费才是造成业委会候选人报名人数少的主要原因。

26日中午,记者来到汇科旺

园小区,小区公告栏中有4张物业张贴的缴费通知,此外还有一张先前张贴的业委会候选人报名公告,公告中将“按时交纳物业费”列为候选人的基本条件之一。小区业主高伟(化名)表示,小区物业的负责人曾经是业委会成员,因为服务不到位业主不满,不少业主以不交物业费进行对抗。“现在报名业委会候选人的条件之一就是要将所有物业费都缴清,大多数业主肯定不愿意,最后的业主身份核定还要有物业决定,不交物业费的业主肯定不会被选上候选人。”

借新规之名,小区要涨物业费

历城区房管中心:华阳山庄涨物业费需经业主同意

本报记者 尹明亮

近日,历城区华阳山庄物业一纸通知要将小区每月每平方米的物业费提高4毛钱,而依据则是从今年8月1日开始实施的《济南市普通住宅物业服务等级标准》。记者采访发现,其实华阳山庄的情况根本就不适用于新的标准。

一纸涨价通知 居民议论纷纷

25日上午,记者走进历城区华阳山庄小区大门,一侧宣传栏上的物业费涨价的通知还崭新如初,这份由华阳山庄



华阳山庄物业一纸物业费涨价通知在小区引起不小争议。
本报记者 尹明亮 摄

物业办公室于22日贴出的通知,也同样贴在了每栋楼的单元门上。

从2013年1月1日起,物业费将由目前的每月每平方米6毛钱涨到每平方米1元钱,近一半的涨幅让小区业主们颇为不解。“2010年涨过一次了,

那次涨了两毛,现在一下子又涨了4毛,涨得太快了,这次连车位费都涨了。”在1号楼前,几位业主谈起又要涨的物业费,都十分不解。

在宣传栏前,记者看到,通知除了物业费涨到每月每平方米1元钱,车位租赁费也

调整为每个每月100元,同时小区每辆车都要安装蓝牙卡,每只140元。而居民最关心的则是前两项费用的调整。“之前的车位费每月也只是80元。”一位女士告诉记者。

物业称有规可循 业主质疑其星级

小区物业一位程姓工作人员告诉记者,其实小区之所以涨物业费也只是参考了这个从今年8月1日才开始生效的标准。规定出来之后,物业公司便相应调整了收费标准。

不过对于物业按照三星级标准收费的做法,小区业主并不认同,“最起码的门禁无故障这一条就达不到,小区单元门现在有不少都已坏了很长时间。”根据业主于先生所说,记者在华阳山庄一期发现,不少单元门确实都已形同虚设。

“根据当中规定的三星级物业的标准,我们基本符合相关标准,其实四星、五星也应该没问题。”针对业主的疑问,26日下午,小区物业祝经理接受采访时表示。

保了大病险 癌症咋不赔?

保险公司:“原位癌”不在合同约定的“恶性肿瘤”赔付范围内

本报11月26日讯(记者 王茂林) 市民于女士最近因乳腺癌住院,沮丧之余,想到了几年前投保的一款重大疾病保险产品,但保险公司却给出了不予赔付的答复。

于女士告诉记者,2007年她给自己投保了某保险公司的一款万能型终身寿险产品,这款产品主要包含对被保险人身故和重大疾病保障。根据合同约定,基本保险金额为5万元,分5年期缴费,每期保费5千元。在保险期间,一旦于女士患有保险合同涵盖赔付的20多种重大疾病之一,保险公司将提前给付于女士基本保险金额为5万元的重大疾病赔付,而双方保险合同也就此终止。

今年8月,于女士不幸体检出乳腺癌,并在医院进行了手术治疗。心理承受打击之余,于女士想到了投保的这款万能险,保单涵盖的20多种重大疾病当中包括恶性肿瘤。丈夫王先生赶忙联系了保险公司理赔人员,但保险公司告知他不予赔付,理由是于女士所患原位癌不属于重大疾病恶性肿瘤的赔付范围。

尽管合同当中有约定,王先生仍有异议:虽然医院诊断证明于女士所患的是原位癌,但病理诊断当中有三条结论,其中第二条为“送检组织符合导管内原位癌”,而第一条为“送检组织呈导管内乳头状瘤样改变”,那么是否可以以第一条为依据获赔呢?这次如果不能获赔,这25000元的保险不白投了吗?

对此,记者咨询了该保险公司理赔部有关人士,对方介绍:根据保单重大疾病使用范围,参照《重大疾病的疾病定义和使用规范》,“原位癌”被排除在合同约定的“恶性肿瘤”之外。

“我们很理解客户的心情,依据医学上的检验鉴定标准,浸润性的导管癌是予以赔付的,但瘤样改变和原位癌的结论都不符合恶性肿瘤的医学鉴定标准。”上述人士表示。

她同时解释,这次不能获赔并不意味着于女士这款保险“白投了”,因为“只是这一次没有达到赔付条件,保单继续有效,保险原来涵盖的保障和收益也都依然存在。”

房管中心:

华阳山庄不适用新规 涨物业费需业主同意

采访中,历城区房管中心物业科负责人告诉记者,华阳山庄物业以《济南市普通住宅物业服务等级标准》为涨价依据的做法并不合规定,“新规定从今年8月1日开始实施,这之后新落成的小区及物业必

须参考此标准执行,华阳山庄并不在此范围内,如需涨价也得经业委会过半业主同意。”

对此,小区物业祝经理表示,由于小区属小产权房,并没有成立。而对这种说法,历城区房管中心相关负责人告

诉记者,既然小区房产没有产权,物业费涨价就更不适用于《济南市普通住宅物业服务等级标准》,“物业应由街道牵头,组织召开业主大会,物业费的调整必须要获得多数业主同意。”