

因维修费用存在分歧,电梯坏了一个多月无人修,业主提出质疑——

维修为啥不能用电梯广告费

本报记者 任志方 赵伟 实习生 李帅 李鑫

改进作风 优化环境

晚报

监督热线: 96706531
爆料qq: 800003789

调查
调查新闻大赛

近日,有市民反映燕柳园小区一楼层因物业公司和住户在维修费用上存在分歧,导致电梯一个多月了都没有维修。有业主提出质疑:为啥不能用电梯广告费来维修电梯?房管部门明确表示,维修电梯可使用电梯的广告收入。

多数居民不知情,物业公司说不清

小区电梯广告收益到底进了谁的腰包

本报记者 赵伟 任志方 实习生 李帅 李鑫

随着时代发展,如今越来越多的电梯广告走进了居民居住小区。电梯口墙上挂着液晶显示屏,循环播放广告;电梯内三面墙上挂着平面广告牌……

小区电梯广告费每年至少数万元

就电梯广告的收益问题,记者也咨询了多个小区物业,不少物业公司不作正面回答,有的直接说“不清楚”。

业主大都不知“广告费”去向

家住南全福街东兴寓城10号楼的居民王先生称,他所在的楼每个单元电梯都安装了广告,“小区电梯是公共空间,当初我们买房的时候都交了公摊的钱,因此产权也应该属于业主,物业怎么能擅自在电梯内做广告?况且这部分收入到底应该由谁来支配?”

进入小区10号楼三单元电梯内,记者看到除了在左侧张贴了一张A4纸大小的“禁止吸烟”提示外,剩余的三面墙上都贴了广告。其中有售车广告,也有医疗广告。

在西部一大型小区一幢8层的住宅楼内,每个楼层电梯门口都挂着一台LED液晶广告屏,播放着手机、汽车、商场抢购信息等各种广告,走进电梯内部就能看到两边挂着的平面广告,有艺术培训、专卖店、干洗店等内容。居民孙女士说,每天进进出出,都能看见这些广告,“但是广告收益具体怎么使用,我们就不知道了。”

在阳光新路另一家小区,一栋11层的住宅楼内,电梯门口的LED液晶屏播放着某快餐广告,电梯内挂着的平面广告多达4个。居民张先生说:“广告这么多,物业从来没公开过电梯广告费的使用情况,电梯维护费我们每年却还要交。”

记者随后走访了汇统花园、怡心苑、鲁能康桥、翡翠郡南区等小区看到,各栋楼的电梯内外也大都

被各种广告包围。业内人士介绍,这样的广告被称为分众广告,此类广告主要针对写字楼、新建封闭

小区以及高档社区。在济南,有数百个小区在做分众广告。

物业公司工作人员透露,电梯内广告费都是由物业直接收取。记者咨询济南某传媒公司工作人员得知,根据他们的液晶电视广告报价,一段每天循环播放至少60次的15秒广告,持续播放一周,费用就高达3.5万余元。每块电梯广告每年收费则要2000多元。

据一小区物业相关负责人透露,以一部电梯门口放一个液晶电视,电梯内放三块广告牌为例,一部电梯一年收入就有两三千元。“济南有的小区电梯数量很多,有的在每个楼层都放液晶电视,甚至有很多小区物业对外按年承包广告位。根据小区规模大小,一年电梯广告收入少则几万,多则十多万,不少都是交给小区物业公司。”

采访中,也有小区物业负责人表示,广告收入应该归全体业主所有,由业主委员会来支配。但目前有些小区没有成立业委会,暂时由物业公司代管,这笔收入也是用于小区业主共有设施的维修。还有一家小区物业管理人说,“仅仅依靠物业费,物业公司很难正常运转。物业也需要有一些额外收益,小区里电梯或户外广告费用是物业收益的一部分,用来维持物业正常运转,也便于给业主提供更好的服务。”

记者从济南市房管局物业科了解到,小区电梯的广告费属于公共收益,本来就是由房屋维修基金的补充。

9号楼1单元全体业主:

您好!

自本单元电梯因故障停运后,物业考虑到本单元没有缴纳维修资金,按建筑面积制作了维修费用分摊比例并予以公示。目前本单元缴费户数过少,部分业主对分摊办法持有异议,且部分业主表示电梯停运对自己无影响,导致电梯一直未能修复运行。

考虑到电梯停运在一定程度上影响大多数业主出行,希望本单元业主能就如何分摊费用向物业提出意见。

谢谢合作!

物业电话: 88922192

燕柳园物业

2012年11月27日

燕柳园小区物业公司在9号楼一单元门口张贴了通知,就电梯维修事宜向业主说明。 本报记者 赵伟 摄

居民反映

电梯坏了月余无人修,电梯广告费去向不明

2日,记者来到了燕柳园小区的9号楼一单元,看到电梯已经停运,物业张贴的分摊维修费用的公示已被人撕去,透过公示的残余部分,可以看到物业在11月7日公示了电梯维修所需费用为9200元,并按照住户住房面积公示了公摊费用。

一楼的一住户说,10月23日电梯坏了,11月7日物业贴出通知收取维修费用。“我们根本不用电梯,为什么还要交公摊费?我们感觉这个费用不合理,就一直没交。”

底层住户不想交维修费,其他楼层的住户对公摊维修费也有不少疑问。五楼的住户赵先生说,当时很多居民买这栋楼时,就是看上了有电梯,老人、小孩上楼方便,而物业费

也要贵些。“一般楼层物业费每月每平方米7毛,我们这个楼一平方收了1块钱,多交的物业费应该包括电梯维护费用了,为什么又要重复交钱?”

除了多交的物业费,也有居民抱怨,之前电梯内有电视广告,每年也有一部分广告收入。“这部分收入不知去向,是不是可以用作维修费?我们反映给物业却一直没有回应。”

不少住户表示,电梯一直不修,很不方便。住在六楼的王女士说,她搬一桶水上楼要歇好几次,而且家里老人80多岁了,爬一次楼在家要歇好几天。“钱多钱少不是问题,主要是物业没有拿出一个合理的解决方案来,一些费用的使用也不是很透明,让住

户很不理解。”

由于收不齐维修费,小区物业公司11月27日在9号楼一单元门口处张贴了一张通知,说明电梯不能维修的原因。

2日下午,记者在小区9号楼一单元看到这个通知:“本单元缴费户数过少,部分业主对分摊办法持有异议,且部分业主表示电梯停运对自己无影响,导致电梯一直未能修复运行。考虑到电梯停运在一定程度上影响大多数业主出行,希望本单元业主能就如何分摊费用向物业提出意见。”

除了物业打印的通知内容外,还有一行手写的小字:“电梯广告费在哪?”

物业公司说法

会出部分电梯维修费,没必要公示所有收支

对此,记者前往小区物业进行了咨询,工作人员对通知里的内容进行了确认。“现在我们的工作也很难做,因为当初9号楼没有缴纳房屋维修基金,按照《山东省物业管理条例》的相关规定,在没有维修基金的情况下,维修所需资金就要由该单元的所有业主进行公摊。虽然有这样的规定,但对于9号楼

的低层住户来说,平时基本上没有使用电梯的需要。所以他们不愿意交这笔钱。”

业主陈先生告诉记者:“电梯里安装了广告,为什么不能把这笔钱拿出来给我们维修电梯呢?”对此,小区物业工作人员没有直接回答,而是告诉记者,“维修电梯的钱物业并不是一分不出,我们也会出

一部分。”

记者追问,物业会出多大比例的维修资金呢?该工作人员并没向记者透露详细情况,“小区采取的是包干制,按照《山东省物业管理条例》,我们没有必要把物业的所有收支情况都向业主公示。”但他同时也表示,维修电梯的出资比例已经打好报告,递交给了公司。

主管部门观点

维修电梯可用广告费,物业应定期进行公示

济南市房管局物业科工作人员告诉记者,小区电梯的广告收益本来就是由房屋维修基金的补充。“对9号楼一单元的住户来说,可以使用该电梯广告带来的收益。”

记者了解到,根据《山东省物业管理条例》第五十七条的相关规定,业主对物业共有部分使用所产生收益的分配,由业主大会决定;未作决定的,主要用于补充专项维修资金,

也可以作为业主委员会、业主大会的活动经费或者折抵物业服务费。

此外,该工作人员表示,电梯广告费作为公共收益,也应该定期向业主进行公示。



某小区一单元电梯内满是广告。 本报记者 赵伟 摄