齐鲁晚报 齐鲁晚报

华黎花园20名业主状告业委会

物业费涨五毛是导火线,这在济南尚属首例

本报1月22日讯(记者 喻雯 修从涛 实习生 宋晓阳) 业主状告小区物业公司屡见不鲜,但将自己选出的业委会告上法庭,这在济南尚属首例。近日,济南华黎花园小区(原巴黎花园小区)20名业主联名状告小区业委会,要求撤销业委会与物业公司签订合同的案件,已经过了三次开庭审理,有望在春节前宣判。

22日,华黎花园小区一业主称,前不久小区20名业主联名把业委会告上法庭了。业主之所以状告业委会,是因为业委会"擅自"同意了物业公司提高物业费的要求,业主大会及业主委员会与物业公司串通一气,侵犯了业主利益。他们要求业委会撤销与小区物业公司签署的物业合同。

康都物业公司总经理王先生介绍,2012年以前,华黎花园小区高层、小高层物业费执行每平方米1.3元,多层每平方米0.8元。2011年底,物业公司与小区开发商的前期合同到期,开发商不再给物业提供亏损补贴,要想维持小区物业管理的正常运转,必须提高物业费。

2012年初,小区业委会与物业公司重新签订物业合同时,物业公司提出要对物业费进行调整,多层调整为每平方米1.2元,多层带电梯和高层、小高层的物业费调整为每平方米1.8元。

"最高每平方米涨了5毛钱,原先是每平方米1.3元,现在涨到了1.8元,涨幅约38.5%,太高了。"面对不少业主的质疑,小区业委会有关负责人表示,签订物业合同之前,业委会召开过书面形式的业主大会,对调整物业费征询了小区业主的意见,完全符合程序,不存在违规。当时对小区923户业主进行了意见征询,其中76.7%的业主同意调整物业费,占当时已交付建筑面积的78.6%,达到了小区业主人数和所占建筑面积双过半的要求,并将征询意见结果进行了公示。

为了应对诉讼,小区业委会准备了3大箱材料。这些材料包括《关于调整物业费的公告》、708户业主在《华黎花园小区物业费调整意见征询表》上的签字、加盖居委会公章等。天桥区房管局物业科有关负责人表示,他们对华黎花园小区业委会做了备案证明,并出具业主委员会刻制印章证明。业委会代表全体业主与物业公司签订合同时,也是严格履行了相关程序。

业委会代理律师山东业春律师事务所汪律师介绍,案件已开庭三次,有望在本月底宣判。

物业费上涨 业委会之过?

本报记者 修从涛 喻雯 实习生 宋晓阳 孔令一

改进作风 优化环境 晚报调查 监督热线:96706531 报料QQ:800003789 调查新闻大赛

济南华黎花园小区20名业主联名将小区业委会告上了法庭,要求业委会撤销与小区物业签署的提高了物业费后的物业合同。

小区物业公司为何要求提高物业费?业委会签署物业合同是否征求了大多数业主同意?业主为何又要将自己选出的业委会告上法庭?近日,记者对此进行了调查。

华黎花园小区,清理积雪的除了物业公司的工作人员外,还有业委会成员。 本报记者 修从涛 摄

物业费涨5毛,20名业主联名状告业委会

一场大雪将华黎花园小区变成了一个银色世界,21日一大早,前来清扫小区道路积雪的,除了小区康都物业的工作人员,还有小区的部分业委会成员。然而,业委会成员的脸色却略显沉重。

"前不久小区20名业主联名把业委会告上法庭了。"一位不愿透露姓名的业主介绍,业主之所以状告业委会,是因为业委会"擅自"同意了物业提高物业费的要求,也有部分业主认为,业主大会及业主委员会与物业公司串通一气,严重侵犯了业主的利益。"最高每平方米涨了5毛钱,原先是每平方米1.3元,现在涨到了1.8元,涨幅约38.5%,太高了,业委会究竟还是不是代表业主的利益?"

小区物业公司为何大幅提高物业费?康都物业公司总经理王先生介绍,2007年9月,康都物业作为开发商的前期物业进驻小区后,一直执行较低的物业收费标准,"每年的亏损在30万到40万元,当时是与开发商签的合同,开发商每年都给物业补贴,所以物业费一直没有调整。2011年年底,与小区开发商的合同到期,开发商不再给物业提供亏损补贴,要想维持小区物业管理的正常运转,必须提高物业费。"

据了解,2012年以前,华黎花园小区高层、小高层物业费执行每平方米1.3元,多层每平方米0.8元;2012年初,小区业委会与物业公司重新签订物业合同时,物业提出要对物业费进行调整,多层调整为每平方米1.2元,多层带电梯和高层、小高层的物业费调整为每平方米1.8元。

新物业合同的签订,遭到部分业主的反对。根据《物权法》第78条规定,"业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的,受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销"。为此,2012年9月,华黎小区20名业主联名将小区业委会告上了法庭,要求业委会撤销与小区物业公司签署的物业合同。

76.7%的业主同意调整物业费,业委会坦然应诉

2012年9月中旬,小区业委会收到了来自天桥区人民法院的传票。对于20名业主的诉讼要求,华黎花园小区业委会并不接受。

业委会在与物业公司签订合同时,有没有按照相关规定操作?是否存在擅自调整的问题?

"签订物业合同之前,业委会召开过书面形式的业主大会,对调整物业费征询了小区业主的意见,完全符合程序,不存在违规。"小区业委会负责人介绍,当时对小区923户业主进行了意见征询,其中76.7%的业主同意调整物业费,占当时已交付建筑面积的78.6%,达到了小区业主人数和所占建筑面积双过半的要求,并将征询意见结果进行了公示。

记者在业委会提供的一份日期为2012年4月23日的意见征询结果公示中看到,小区923户业主中有708户同意了物业费调整意见,24户建议适当调整物业费,21户弃权,170户不同意调整物业费。当地社区居委会对该次意见征询进行了现场检查、监督和统计,并加盖了居委会公章。

据了解,此次物业费调整自2012年年初提出后,一直到2012年5月,小区业委会才与物业公司正式签署物业合同。而与之前的物业合同不同的是,此次签署合同是通过房管局网站进行网签,物业合同约定的内容必须符合房管部门的有关规定才能最终落实。据小区物业公司经理王先生介绍,此次物业费调整后的费用包含了小区公共水电分摊的费用,"合同期限为5年,考虑到部分业主的意见,在合同之外,物业公司在2012年免收业主1个月的物业费,2013年也将继续执行该政策。"

为了应对诉讼,小区业委会准备了三大箱材料。21日,记者在小区办公室内看到,这些材料包括《关于调整物业费的公告》、被装订成册的708户业主在《华黎花园小区物业费调整意见征询表》上的签字、加盖居委会和业委会公章的《物业费征询意见结果公示》、印有济南市房管局水印的《华黎花园物业服务合同》和在房管局备案的物业合同证明等三大箱子材料。

值得注意的是,这3箱材料中还包括华黎花园小区业委会选举、投票、备案及召开业主大会等的一系列材料,对此,业委会负责人介绍,"对于一些质疑业委会合法性的说法,业委会说得清楚做得明白,坦然应诉。"

作为业委会成立的指导部门,天桥区房管局物业科有关负责人对业委会的说法表示认可。该负责人说,根据《山东省物业管理条例》有关规定,他们对华黎花园小区业委会做了备案证明,并出具业主委员会刻制印章证明。业委会代表全体业主与物业公司签订合同时,也是严格履行了相关程序。不存在与物业串通一气的问题。

已开庭三次,近期或将宣判

业主因不满物业服务而状告小区物业公司的案例并不新鲜,但将自己选出的业委会告上法庭,这在济南市尚属首例。受理该案件的天桥区人民法院已对案件进行了三次开庭审理。

目前此案的进展如何?为何要进行三次开庭审理?作为被告业委会的律师,山东业春律师事务所汪律师介绍,华黎花园小区的典型在业主把他们自己选举出的业委会告了,认为业主委员会代表业主做出的决定侵犯了业主的权益。20名业主联名的诉讼请求是要求撤销物业服务合同。个别业主认为业主大会及其执行机构业主委员会与物业公司串通一气侵犯了业主的利益。认为业委会做出的调整物业费的决定侵害了业主的权益,主张撤销业委会与物业公司签订的合同。

"但实际情况是,业委会从成立到后期的各项流程都很规范。"汪律师说,业主大会的成立、业委会成员的选举、业委会的备案以及后期与物业公司合同的签订都是按相关法律法规进行的,包括这次调整物业费过程中投票、计票、宣布结果都是在街道办事处、居委会及物业主管部门监督指导下进行的。没有程序上的问题。

对于法院三次开庭,汪律师介绍,"法院审理案件有一个严格的程序,这个案件牵涉到一方相对广泛的群体的利益,要慎重审理这种类似于集体诉讼的案件,而且这个案件提交的证据有3个整理箱之多,不仅局限在选聘物业服务公司、同意物业费调整这两个方面,另外还有成立业主大会、选举业主委员会、备案、签订物业合同等程序的材料,法院需逐一进行审查。"

据了解,法院前两次开庭主要是原、被告双方对于证据材料的质证和法庭调查阶段,"去年12月第三次开庭,主要是进行法庭辩论,原、被告双方根据法律规定,向法庭和对方当事人阐明己方立场观点和法律依据。"被告华黎花园小区业委会代理律师汪律师表示,"至于何时宣判还不确定,法院将根据审理程序最终做出判决,我们估计月底应该能出一个结果。"

华黎花园小区业委会坦然应诉,准备三大箱子证据材料。图为部分证据材料中的一部分。 本报记者 修从涛 摄

业委会是否具有诉讼主体资格?

本报记者 喻雯 修从涛

对于居民自治组织的业委会是否具有诉讼主体资格,能否作为被告或原告应诉或起诉,不少人持有不同意见。对此,山东豪才律师事务所律师王辉介绍,2003年8月20日,最高人民法院就以复函的形式,确定了业主委员会的诉讼主体资格,业主委员会具有诉讼主体资格,可以作为原告或被告起诉或应诉。

王辉表示,"我国《物权法》第78条明确规定,'业主大会或业主委员会的决定对业主具有约束力。业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的,受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销';第83条规定,'业主委员会和业主大会,对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声等损害他人合法权益的行为,有权依照法律、法规以及管理规约,要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。'这些法律条文都表明,业主委员会具有诉讼主体资格。"

"业主状告业委会并非完全是坏事。"王辉认为,业主对业主委员会的决定质疑,并诉诸于诉讼解决,这一方面说明了业主法律意识的提高,另一方面也说明了业主委员会的一些决定及决议的作出,不但要程序合法而且要实体合法。"目前普遍存在着业主对业主自治工作关心不够、参与度不高等情况,也存在业主委员会或业主大会重内容轻程序或重程序轻内容的问题,该案的发生也要求业主委员会要依法自治、透明自治,保持相对的公开性。"王辉建议,除了业主应积极参与业主自治工作外,业主委员会在工作中还要注意及时归档保存,如有业主质疑,便于核对。

业主大会决议如何确保执行?

本报记者 喻雯 修从涛

华黎花园小区物业费调整前,业委会对小区923户业主进行了意见征询,其中76.7%的业主同意调整物业费,占当时已交付建筑面积的78.6%,达到了小区业主人数和所占建筑面积双过半的要求,并将征询意见结果进行了公示。

调整物业费既然是业主大会的决议,为何还会出现20名业主联名状告业委会的局面?业主大会决议为何不能顺利执行?

记者了解到,《山东省物业条例》第37条明确规定,业主委员会是业主大会的执行机构,业主委员会依照国家有关法律、法规和业主大会的授权开展活动。在对业主大会决议执行上,《条例》只是简单说了:业委会应该履行业主大会的决议和决定。

"但是目前并没有相应的制度去保护决议的顺利执行,决议出来后,如果有业主阻挠不按决议执行,该怎么办?"采访中,不少小区业委会的有关负责人表示,华黎花园小区业主把业委会告上了法庭,这还算是文明的处理方式。现在也有部分小区的业主拒不执行业主大会决议,对业委会的主任或其他成员进行人身攻击等。"在这样的环境下,业主大会的决议还有什么约束力?这样折腾召开业主大会,还有什么意义?"不少业委会负责人称,他们亟盼相关细则出台维护业主大会决议的顺利执行。

齐鲁晚报 生活日报
广告中心服务电话
广告中心客户部:0531-82969188 82616676(文传) 85196557 85196552 85196150 85196158
设计部:0531-85196177 85196155 (E-mail geng6666@vip.sina.com 85196232)
财务部:0531-85196669
拓展部:0531-85196866(主任室) 85196299 85196137 85196138 85196139
省内代理部:0531-82608960 82969199 85196280 85196186
省外代理部:0531-82616688 82616800 85196278
经济专刊部:0531-82608962 85196060 (主任室)82921268 85196166 85196065 85196145 85196030
医疗广告部:85196065 85196364 85196360
地方广告部:0531-82966949 85196188
分类广告部:0531-85196199 85196184(传真)
地址:济南市经十路16122号
邮编:250014

27日苏宁亲情团购 把年货带回家!

苏宁年货大集给力 引发全城关注

春节临近,消费者对年货采购需求日趋旺盛,消费品市场明显回暖。昨日,笔者专程采访了山东苏宁电器有限公司总经理陈超,据介绍,苏宁方面已敏锐感受到这一消费趋势的变化,抢抓时间提前一个月与主流工厂开展备货,目前苏宁已经率先完成了电器年货的全部备货,1月27日苏宁将组织年货亲情专场团购,年货家电!

值得注意的是,苏宁采购的此批电器年货以智能手机、平板电脑、大屏电视、节能冰洗、变频空调产品为主,这也体现了消费者的购买趋势。

□伊鹏

电器年货精挑细选 价格服务双保障

作为深耕中国零售市场22年的企业,苏宁对中国消费者的习惯十分了解。根据以往市场促销的经验,苏宁方面已经提前判断,本周将消费市场将迎来年货采购的第一个销售高峰。

据山东苏宁电器总经理陈超介绍,凭借行业领先的线上线下协同采购平台和采购规模,苏宁在电器年货产品的采购上可谓精挑细选,确保新品和主推畅销品的规模控制在37,同时在价格上的优势也相对明显。3C方面,诺基亚Lumia920、iPhone5、三星GALAXY Camera、iPad Mini等新品已全面登陆苏宁营销,除此之外,更有多款苏宁独有价格优势的单品。如戴尔手机V04B,采用4.3寸高清触控大屏,1.5G双核处理器,活动价仅售1099元,性价比极高。家装电器方面,成套电器购买的比例依然保持了平稳增长的态势,整体占比已经超过了30%,对此苏宁方面也从节能型、性价比高等角度,包装了多款家电套餐。

另一方面,依托一直秉承的"后台建设为先"的战略思路,苏宁在物流建设方面取得了令人瞩目的成绩。济南苏宁物流中心正式投入使用,此外苏宁还借助依托于苏宁门店的苏宁易购自提点、快递点的设置,加强门店"最后一公里"小件物流配送队伍的建设,快速提升了全面适用线上线下的终端服务能力。这无疑也为对苏宁产品的送货服务提供了保障,确保购买电器年货的消费者能够第一时间收货。

亲情专场团购 年货家电带回家

笔者了解到,目前苏宁已全面迎来春节热销,各类新品和热销商品货源充足。据陈超介绍,针对已经来临的年货热销,本周末1月27日济南苏宁将组织年货亲情团购,全场家电7-9折,8级好礼携手送,团建行、中行信用卡分期购物还可享零首付、零利率、零手续费。在本次年货大集上,苏宁精心准备了千款年货家电,无论是送父母、送亲友,还是送爱人、犒劳自己,苏宁都可以满足你的需求!预计此次年货专场将带动年前第一次销售高峰。

孝敬父母:年轻人在外拼搏一年,过年回家,是时候带给爸妈贴心的礼物以尽孝心了。给操劳一辈子的父母洗洗脚,名牌足浴盆一款亲情价仅售299元;老人年纪大了,一台血压计是最好的健康礼物;父母家还在用着老旧的电视机和洗衣服时翻滚噪音的双缸洗衣机么?趁过年给咱爸妈换台新液晶彩电、滚筒洗衣机,把孝心带回家!苏宁年货推荐:松下血压仪一款爱心价940元、长虹50吋彩电一款3589元、名牌波轮洗衣机1299元、艾美特快热电暖炉399元!

走亲访友:过年了免不了走亲访友,还提一箱方便面一箱奶么?太OUT了吧!现在最流行的就是送精品家电,近期全国不少地方空气质量较差,饮用水污染,送一台空气净化器、净水器,健康实用倍有面子!苏宁年货推荐:美的空气净化器一款1099元,名牌净水器3128元。联想超薄本3099元。

送爱人:送给老婆的新春礼品当然不能少了,一款新式的微波炉、给家里换台3D液晶电视、滚筒洗衣机,给她一份惊喜吧!苏宁年货推荐:格兰仕微波炉一款798元、名牌滚筒洗衣机一款1698元、先锋55吋3D彩电7798元!

犒劳自己:现在一部手机用三四个月便称旧了,目前在售的智能手机已经普遍进入四核、4.0英寸大屏的'双四'时代,电脑进入了Windows 8时代,而数码相机也全面进入了WiFi时代,给自己换一款新的3C产品作为过年礼物犒劳自己吧!

据悉,苏宁节前将与交通银行开展交行信用卡客户专属优惠,iPhone5(16G联通版)手机只卖4900元,微软Surface RT 64G仅售4688元。在本周的3C团购活动中,苏宁将推出多款经典单反,价格低至2999元不等,一款卡片数码相机最低价格只有399元!

此外,苏宁还积极与主流工厂推动品牌合作。如本周末苏宁将联合国产品牌三星彩电推行独家团购,拉开春节年货促销大幕。本次彩电团购将主打42吋及以上尺寸电视,针对其大尺寸实惠智能、3D液晶单品追加促销让利资源让利实惠30%,尤为明显。另外针对此次活动双方已签订专供机型采购大单,确保促销机型的货源及价格绝对优势。

据悉,除了海信独家与苏宁展开团购合作外,先锋、康佳海信将于本周末联合苏宁启动今年第一场"大牌团团购"促销,给消费者带来诸多选择。