



阳光花园小区——

# 长期不交物业费 物业欲起诉业主

本报济宁2月27日讯 (记者 范少伟) 马上就进入3月份,又到了交物业费的时候了,阳光花园小区的兴东物业公司则犯了难,小区有三四十位业主已经两年没交物业费了。兴东物业公司决定,如果近期再不交费,将寻求法律途径,对这些业主进行起诉。

“我们通过书面通知,口头通知等方式催交物业费,大部分业主还是比较理解的,但有的业主以各种理由不交。”兴东物业公司经理谢云纪一提及催交物业费,就头疼起来。他告诉记者,该小区有770多户业主,其中80%以上是回迁户,2008年交房,每月按照0.25元/平米收取物业费。2012年有三四十位业主没交物业费。“有些因房屋漏水,路面不平不交物业费,有些是电动车在小区内被偷,我们上门催了七八

次,都没收上来。”

“物业公司共15个工作人员,包括5个保洁,6个保安和4个办公室人员。”谢云纪告诉记者,因为物业费低,即使小区业主都交物业费,物业公司也是亏损经营,2012年就亏损了两万元左右。对于还没有交纳2012年物业费的业主,工作人员将会再次上门催交,如果仍然不交,物业公司将会走法律程序,起诉不交物业费的业主。

在此之前,开泰花园汇源物业公司和冠亚星城艾嘉物业公司都曾起诉过不交物业费的业主。“2011年起诉了十多户不交物业费的业主,物业公司胜诉了。”开泰花园汇源物业公司经理闫伟说,有的业主收到法院的传票后主动到物业公司交费,走法律程序也

是希望对其他业主起到震慑作用。“迫不得已我们才走了法律程序,2009年和2010年分别起诉了两起,有的执行挺顺利,有的很难执行。”冠亚星城艾嘉物业公司副经理姜言说,小区里大部分业主交物业费的态度比较积极,但有个别业主即使判决书下来,仍然拒交物业费。

“签了物业服务合同,享受了物业服务,就应该交纳物业费。”山东民桥律师事务所律师王建设介绍,不少业主因不满物业服务质量,所以拒交物业费,这种行为欠缺理性。如果对物业公司的服务不满,可通过法律途径维权或者向有关部门投诉。“签订物业服务合同时,应就物业服务标准、事项进行详细约定,尽量避免以后扯皮情况的发生。”

## 常年不在小区居住,可以不交物业费吗?

物业管理部门:不能不交但可酌情少交

记者采访中发现,有的业主常年不在小区里居住,以此为由拒交物业费。常年不在小区里居住,可以不交物业费吗?

“我们向业主收费包括物业费和公共能耗费两方面,如果业主确实常年不在小区居住,可以减免公共能耗费,但物业费还是要交的。”山东九巨龙物业公司服务管理部经理张大鹏说,他们服

务的小区物业费与公共能耗费分开收取,公共能耗费主要包括公共路灯、高层住宅楼中的二次加压等费用,这部分的费用可酌情减免,但业主的物业费必须要交。

“物业公司的职责是对公共设施、设备、公共场地的日常运行进行维护,以使业主的房屋保值和增值,因此物业管理的服务对象是房子所配套的公共部

位、公共设施和公共场地,并不只是业主。”济宁市城建综合开发中心物业管理科科长李志众说,物业并不会因为业主不住在小区而停止服务,所以即使业主常年不在小区居住也要交物业费。但根据相关规定,常年不在小区居住的业主可以适当少交物业费,至于具体应该交多少,济宁市目前还没有明确的规定。

本报记者 范少伟

不仅热心肠还特别负责

## 俺小区里有位好保安

文/图 本报记者 范少伟



孙学先把没上锁的自行车推到物业公司仓库。



花白的头发,带着一脸笑容,苏州苑东区的保安孙学先在小区里巡逻,业主们看到他都会亲切地和他打招呼。“他发现谁家的自行车没锁就在楼下大声喊,住在六楼的居民都能听见。”一位居民说,正是因为嗓门大、热心肠,59岁的孙学先在小区里很出名。

“每隔半小时就要巡逻一圈,看看有没有陌生人进入,业主家的车库有没有锁好。”孙学先说,他在这里工作了5年,虽然物业公司没有硬性规定,但他感觉自己应该这样做。小区有7排楼265户,孙学先对每家每户都很熟悉,小区里230多辆车大多他都认识,如果有陌生人进入小区,孙学先一眼就能认出来。

26日上午,小区D座1单元2楼的一位业主把自行车

放在楼下没上锁,孙学先看到后在楼下喊了半个多小时,仍没有人下来锁自行车,他就把自行车推到了物业公司仓库。一个小时后,业主到物业公司焦急地寻问,在仓库里看到自己的自行车后,长长地舒了口气,对孙学先连连致谢。

“有的业主经常不锁自行车或者电动车,我看到后就在楼下守着,直到业主把车锁上为止。”孙学先告诉记者,尤其是晚上,有的业主喝醉了,把车放到车库后门都不锁,还有的锁上了门,钥匙还在门上挂着,看到后他就会立刻通知业主。“这是我应该做的,小区平平安安,我就放心了。”

“我们手里拎着东西不好开楼道门,孙大叔看到后都会主动帮我们开门,有时还帮我们把东西送到家。”一位业主说,小区业主都认识他,谁家的自行车或者电动车放在小区里不见了,首先都会去物业公司看看,“有这样负责的好保安,我们住得踏实多了。”

Spring Auto Show 2013  
巨惠车展价 惊喜不断  
详情垂询: 0537-2366539 2366549

# 相狗体育会馆

4月12日 2013齐鲁(济宁)春季车展  
主办:齐鲁晚报 生活日报 承办:齐鲁晚报·今日运河  
不见不散