省城首例业主状告业委会案败诉

本报济南4月17日讯(记者 修从涛 喻雯) 近日,省城华黎花园业主状告业委会一案由济南市天桥区人民法院审理结束。根据法院判决,状告业委会的7名成员不符合业主身份,被驳回起诉;其余13名业主被驳回诉讼请求,华黎花园业主状告业委会一案以业主败诉告终。据了解,业主将自己选出的业委会告上法庭,这在省城尚属首例。

2012年9月,省城华黎花园小区20名"业主"联名将小区业委会告上法庭。据状告业委会的业主介绍,之所以状告业委会是因为小区业委会未启动业主大会决议,"擅自"同意物业公司提高物业费的要求,这不符合相关法律规定,要求业委会撤销与小区物业公司签署的物业合同。

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元的物业收费标准。2012年初,小区业委会与物业公司重新签订了物业合同,小区物业费分别调整为每平方米1.8元和1.2元。

小区业委会有关负责人表示,签订物业合同的所有程序完全合法。该负责人表示,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,并将征询意见的结果进行了公示。

经过近五个月的调查取证和三次开庭审理,近日,济南市天桥区人民法院公布了判决结果。法院认为华黎花园小区业委会与物业公司签订的物业服务合同中关于收费标准的确定,符合法律规定,对其他原告的诉讼主张不予支持。

业委会为何屡遭信任危机

它为谁代言?它有多大权?该怎样处理与物业的关系?

文/本报记者 喻雯 修从涛 片/本报记者 左庆

省城华黎花园小区20名业主将自己选出的业委会告上法庭,这在济南尚属首次。经过近五个月的调查取证和三次开庭审理,案件才有了判决结果。在漫长的取证审理过程中,原告、被告争议的三大焦点问题恰恰反映了目前国内社区管理中存在的通病和矛盾。物业服务等级和费用调整时,为何屡屡引发连锁反应?业主、物业公司、业委会各自该扮演怎样的角色,又存在着怎样的问题?

▲省城华黎花园(原巴黎花园)小区。

业主身份

不是房主 就不算业主

"我一辈子住在这个小区里,怎么就不是小区业主?"在华黎花园(原巴黎花园)业主状告业委会案件中,有7名原告对自己不具有业主身份表示不解。实际上,在不少小区居民中,同样存在这样的疑问。

省城东部黄金时代小区居民梁女士当选小区业委会成员有一段时间了,由于其尽心尽力为小区服务,受到不少业主认可,然而在新一届业委会选举中却遭遇落选,原因是有小区业主认为其不具有业主身份。经过调查才发现,梁女士的房子并非在自己名下,而是在其丈夫名下。济南市房管部门相关负责人介绍,"根据《山东省物业管理条例》规定,房屋的所有权人为业主。换句话说,就是房产证上所写的那个人。如果房产证上写的只有丈夫一人的名字,那么妻子就不是业主。"

对业主身份有疑惑的还有济南汇科旺园小区的潘女士,"我是房屋的所有权人,为什么选举业委会时却说我没有参选资格?"2012年11月底,该小区业主大会筹委会宣布业委会选举停止,原因是参选业委会的候选人人数不足,选举不得不终止。

实际上,报名参选业委会的小区业主并不在少数,然而根据业委会相关选举规定,只有模范遵守物业管理条例的业主才具备参选资格,"当时将'按时交纳物业费'列为候选人的基本条件之一,结果筛掉了一大批没有按时交纳物业费的业主,最后参选人数达不到规定的比例,只能停止选举。"筹备组负责人介绍。

对于业主的身份认同,也有一些漠不关心者。新生活家园小区热心业主吴先生对此深有感触,原本4年前就呼吁小区成立业委会的他,由于缺少积极响应,小区业委会至今未能成立起来。据济南市房管部门统计,目前济南市有800多个有物业企业管理的住宅小区,其中仅有1/4的小区成立了业委会。

业委会定位

是业主代言人但不仅是维权机构

2012年9月中旬,华黎花园小区业委会收到了来自天桥区人民法院的传票。对于小区里诸多业主的联名诉讼要求,小区业委会有些意外,"签订物业合同之前,业委会召开过书面形式的业主大会,征询了业主的意见,为何还有这么大的意见呢?"

有同样疑惑的,还有汇科旺园小区前一届业委会。"前一届业委会是被业主罢免的,主要是因为小区绿地改停车场的问题,而且到期后不换届。"汇科旺园小区业主王女士认为,绿地改停车场是物业的主意,而业委会在没有征得业主同意的前提下,成了物业的"代言者"。然而这种说法也受到前一届业委会的反驳,"我们做了调查,大多数业主都是同意的。"

尽管不少业委会遭到业主的诟病,但说起业委会成立之初,不少业主都是充满了期待的。省城名士豪庭小区也正在筹建自己的业委会,筹备组成员王先生介绍,成立业委会就是想为小区业主说话,"门口水泥路障问题、小区公共收益问题,这些都是我们业主希望与物业争取的,所以一定要成立自己的业委会。有了业委会,就有了与物业对话的平台,就可以为业主维权。"

"现在不少小区成立业委会的动机都是为了维权,这种方式没什么错,但是如果仅仅把业委会看作一个维权机构就有问题了。"中国社会工作协会社区服务工作委员会业主物业工作部主任张大宪曾在接受记者采访时表示,业委会是在一定的建筑区划内受到广大业主的信任和支持,并被推选出来管理区划内物权的群众自治组织,"业委会成立的最终目的不是维权,而是如何站在一个更高的角度上,在区划内搭建一个更高的平台,在这个平台上通过沟通配合,相互理解,实现和谐小区。"

物业费调整

几乎每次涨价都引发业主不满

华黎花园小区20名业主最大诉求是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。在20名业主看来,该合同没有按照济南市物业收费管理办法有关规定,实行政府指导价:多层住宅二级服务收费标准为每平方米0.5-0.7元,小高层、高层等住宅二级服务收费标准为每平方米0.8-1.2元。这侵害了原告的合法权益。对此,物业公司主张实行市场调节价,由业主大会与全体业主与物业服务企业约定。

小区物业费调整引发连锁反应,是省城多家小区的通病。不少小区还因此把物业公司罢免,尝试业主自治。小区物业费究竟是实行政府指导价,还是市场调节价,这也成了这些小区的困惑。

《济南市住宅物业服务收费管理实施办法》规定,住宅物业服务收费根据住宅的种类、特点及物业服务阶段,分别实行政府指导价和市场调节价。普通住宅前期物业服务费采取包干制的实行政府指导价,非普通住宅以及业主委员会成立后的普通住宅物业服务收费、停车服务费实行市场调节价由双方合同约定。

"小区的物业收费标准与物业服务的等级、服务质量、服务成本等因素密切相关,这些是分等级定价的。"济南市房管局物业管理处有关负责人称,业主如果想要享受高等级的服务,理应交纳相应费用。在这个过程中,如果物业费要调整,小区暂时没有成立业主大会的,应由物业所在地街道办事处组织业主代表、前期物业服务企业和开发建设单位召开联席会议,拟定物业收费方案。

其实业主在一个小区住久了,物业费调整在所难免。记者调查了解到,业委会召开业主大会征求意见时,往往会引发业主的不满和不信任。究竟哪种形式才是合理的?对此,济南市房管局物业管理处有关负责人表示,根据《山东省物业管理条例》有关规定,业主大会可以通过集体讨论的形式或是书面征求意见的形式召开会议,具体的形式由业主委员会确定。

对于业主对意见真实性的疑问,该负责人表示,业委会在征求意见时,居委会或街道办事处可以作为第三方监督陪同。如果无法做到陪同入户,可以授权业委会,征求意见结束时可以对结果进行抽查,一旦发现问题及时处理。

◓新闻链接

没有法律法规 保护决议执行

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,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?"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。

本报记者 喻雯 修从涛

▲华黎花园小区消防器材正更新。

癣·癣·癣20年牛皮癣彻底治愈了

彻底治愈多年顽癣不复发、无忌口,信誉保证,签约治疗

当今医学虽然疗牛皮癣的药物不计其数,但是大多数药物只是治标不治本,一旦断药又反复,令患者望而不治。[强力·京福宝胶囊]让治愈牛皮癣不再是传说。

[强力·京福宝胶囊]是由北京中医药医学院牛皮癣研究中心专家组合研发,治疗银屑病、湿疹、荨麻疹、药物性皮炎、中医药治癣、DNA基因等多步骤验,并从草、菌、原等植物中提取有效成分,强心强血强效保肝成分,强心强血强效保肝成分,能不治本的顽固从根本上解决致病因子。

[强力·京福宝胶囊]具有以下特点:

其一,对治银屑牛皮癣,成斑湿疹,药物性皮炎,DRV注入中药,能其有效和中药成分提取后,有效起解毒解毒解决基因(DNA)定制,彻底牛皮癣的根本原因。

其二,对一般牛皮癣,荨麻疹,风疹,本能快早期回复,治血燥,活血化瘀,血虚内燥,祛风散邪,补益肝肾,凉血除湿,养血止血,血热妄行,止血止痛。

其三,高度强效,无副作用,能有分别治疗荨麻疹和湿疹一的最适于皮肤区域治疗,只要物质进入皮肤组织内部,作用效果大大提高,高于其它同类药品的效力。

其四,免疫强效,社会效益,本品属正品,国内第一,治疗全身皮肤瘙痒,改善皮肤干燥,增加血液循环,增加血液中氧气,治疗效明显,作用效果,高于其它同类药品的效力。

[强力·京福宝胶囊]7-15天为一个疗程,一般患者3-4个疗程即可治愈,此时在服牛皮癣患者

特别提醒:1、凡顽病患者每疗程赠卡一张,并凭卡来信凡服用10天不治愈可再向此果治疗,不治愈可以免费用药直到治愈,直到治愈不感染,皆有让患病者放心,治疗舒心,不花一分钱在治。2、即日起开展"放心·治病"大回馈活动,期望病友订购:[强力·京福宝胶囊]一次性购买两个疗程当一疗程,买三赠二,以信誉·诚心为本,任意免费治疗。3、全国病例对证。

北京订购:010-63659515
热线:010-60879332
短信订购平台:18201272178
网址:www.hyp8418.com
单位:北京中医药医学院牛皮癣研究中心 地址:北京市石景山区人民北路四一号108号

齐鲁晚报
生活日报
广告中心服务电话

广告中心客户部:0531-82963188 82516676(文传) 85196567 85196562 85196160 85196168
设计部:0531-85196177 85196155 (E-mail gang6666@wp.sina.com 85196232)
财务部:0531-85196569
拓展部:0531-85196366(主任室) 85196299 85196197 85196138 85196139
省内代理部:0531-82608960 82963199 85196280 85196186
省外代理部:0531-82616688 82516800 85196278
经济专刊部:0531-82608962 85196060 (主任室)82921268 85196166 85196066 85196145 85196030
医疗广告部:85196066 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