

# 2000份问卷75份同意,就行了吗

## 黄金时代小区物业声称同意的超2/3, 律师表示该结果没效力

黄金时代小区乐盈物业未将调查结果明确公示就收取停车服务费,引发业主不满。而像这样的乱收费行为在物业行业比比皆是。专家认为,法律上存在空白、政府部门日常监管缺乏都惯坏了物业。

本报记者 万兵 王杰

### 物业:不填的视为没意见

9月2日,本报对黄金时代小区乐盈物业未经调查公示收取停车服务费一事进行了报道。近日,乐盈物业相关人员针对该问题进行了回复。据了解,物业发放的2000份调查问卷收回106份,75人同意收费,根据这个调查结果收费并不符合相关规定。

乐盈物业黄金时代服务处工作人员杨女士称,因为附近一些商场、写字楼工作人员经常把车停在小区内,不少业主反映这个问题。因此,物业方面决定用识别是否是业主车辆的办法阻止外来车辆,小区业主需要加装蓝牙设备。

“发放了调查问卷,结果在单元门、物业公司张贴公示了。”杨女士说,调查问卷已经在公司总部备案。至于调查问卷具体的发放和收回数量,多少业主持同意态度,公示中并未提及。“不用数也能看得出来有多少。”杨

女士十分肯定地说,同意的业主超过了总数的2/3。杨女士说,肯定有一部分业主是弃权的,但是也没数具体有多少。乐盈物业总部的工作人员孙女士说,小区共有500辆车,物业发放2000份问卷后,针对有车业主重点回收、上门询问。据孙女士统计,最终在公司备案的调查问卷共有106份,其中同意的75份,不同意的31份,不填的视为没意见。

北京市百瑞(济南)律师事务所的李安南律师表示,这个结果并没有效力。首先2000份问卷中有大量业主弃权,“弃权并不等于同意”。根据相关规定,同意的业主必须占到总数2/3以上,调查中明确表示同意的只有75人,离2/3的比例相距甚远。乐盈物业提供的调查问卷中,只需业主勾选“同意”或“不同意”并留下联系方式,没有业主的签字。李安南表示,业主必须书面签字同意的才能算数。

### 业主:这样的物业宁肯不要

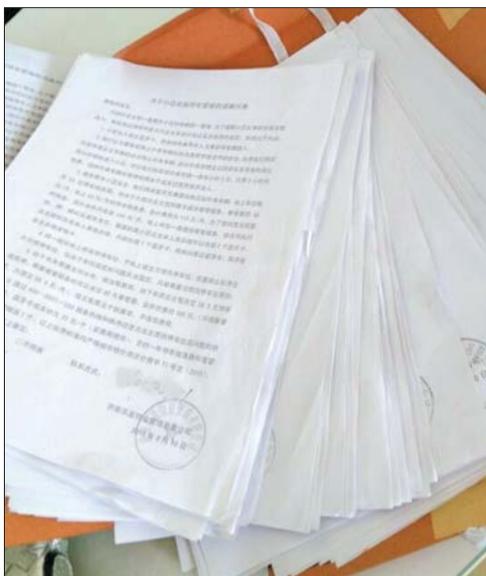
“只知道规定交这个费交那个费,却从来不明白白告诉我们钱用在了哪。”市民刘先生称,端着管理者架子做服务的物业宁肯不要。

山东大学政治学与公共管理学院王洪文称,济南的物业服务仍是一项新兴行业,物业服务人才紧缺,大多数物业公司的物业管理手段与设施设备落后,缺乏对业主服务的意识和技巧。

济南市物价局工作人员王女士说,单从收费

的角度讲,很多物业往往喜欢先斩后奏。“比如加装蓝牙设备,装不装,钱谁出都是需要提前和业主沟通好,经由业主同意的。”王女士说,但实际来看,很多物业往往在业主不知情的情况下就自行决定。

但与此同时,物业也喊冤。历下区某物业公司管理人员徐先生称,除了一些大规模的物业公司,多数小规模物业公司赚钱很少,而作为服务性行业需要付出相当一部分人力成本,而物业费却屡



2000份调查问卷在乐盈物业总部备案的只有106份。

屡收不上来。

业主拖欠物业费,许多物业公司便用断水、停电、设门禁作为“杀手锏”来逼迫业主缴纳物业费。这也加剧了物业和业主之间的矛盾。对此,山东

### 法律空白监管乏力惯坏物业

乱收费、服务质量差,一方面由于法律空白,另一方面则是由于多部门交织下监管乏力。加上业主很多时候大事化小小事化了,惯坏物业。

据了解,目前国家法律对于物业乱收费行为并没有明确规定。山东舜启律师事务所律师李友震认为,目前物业服务行业缺少国家层面的法律法规,让部分物业公司胡乱收费“趁火打劫”业主。据其介绍,虽然从国家到地方都制定了一系列物业服务收费管理细则,但都强调物业公司对业主的监管,“没有通过立法对物业公司的行为进行监管,尤其是收费问题。”

《价格法》等相关规定对物业公司乱收费行为没作明确处罚规定。按照《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具

体适用法律若干问题的解释》第5条规定,物业公司擅自扩大收费范围、提高收费标准或者重复收费,业主以违规收费为由提出抗辩的,人民法院应予支持。但“停车费等具体收费范围、标准在法律中未规定,扩大、提高、重复也就很难被定义。”当面临乱收费等行为时,业主委员会由于没有合法的经费保障,其法律地位很尴尬,应有的权利无从行使。从监督上来说,一位业内人士坦言,虽然物业可以由房管局监管,但往往出事时才起作用。

针对乱收费现象,物价部门虽然责无旁贷,但也仅限于出现乱收费行为时。从实际看,很多物业先斩后奏的习惯涉及的还是服务过程,包括物价、房管等在内的相关部门只能起到协调作用。

### 想摆摊,先花九千租早餐车?

城管表示,为整治占道经营方便居民

本报记者 王小蒙

摆摊卖了几年早餐的李国福(化名),近来一周都没敢出摊,“不租餐车就不能再摆摊,怕车子被扣了。”原来,城管部门让他们交九千块租赁餐车,否则便按占道经营进行取缔。一时拿不出这些钱的老李只好暂时歇业。

早餐摊贩:  
一周没摆摊  
少赚两千块

老李是工业北路郭家附近摆摊卖早点的摊贩,最近他与另外四五家早餐摊主,已经在家“歇业”一个多星期了。“城管执法部门让我们租赁餐车,不然就是占道经营,要取缔我们。”

8月下旬,老李拿到了一份王舍人街道办城管执法人员出示的《移动早餐车租赁合同》。其中规定,每月要交500元的租赁费,一次性缴纳一年也就是6000元。餐车还要交3000元押金,如果干不够三年则每年扣除500元折旧费,经营超过三年则全额退还。

在这里像他一样摆摊卖早点的,都是用三轮车拉着炉子等工具,从不到6点摆到8点多收摊。让老李想不明白的是,餐车也得摆到路边,咋用自己的车就是占道,用餐车就不算占道了呢?

老李说,原先他们在工业北路路边,2014年时城管执法人员把他们撵到了通往南洋馨苑小区的路上。“说是在这就不是占道,管不着我们了。”没想到今年却又得统一租赁餐车才让继续摆摊,而他一时又拿不出这么多钱。

老李两口子从老家来

到济南,已经卖了几年的早餐了。孩子都指着卖鸡蛋饼的钱上学。“一天能卖300块钱,歇业这些天少赚了2000多块钱。”老李发愁地说,出摊怕车被扣了,只能暂时闲在家,慢慢跟城管执法人员商量,看能不能一次性少交点。

城管部门:  
不租赁移动餐车  
肯定要进行取缔

“不租赁移动餐车肯定要进行取缔。”王舍人街道办事处城管执法中队张队长说,由于此处道路狭窄,卖早点的摊贩影响到小区的正常通行,有不少居民投诉。“这才设想用移动餐车,也得找个合适的地方进行安置。”

张队长说,摊贩所在的道路约有四五米宽,仅能供一辆车通行,即使让摊贩租赁餐车,也不能就地安置,更不能放到人行道上影响交通。“打算把他们规范到陈东路口处,那边有一处比较大的早餐摊群,空间比较大。但是离这儿有两站路,不少摊贩不太愿意过去。”

“主要用移动餐车来整治占道经营,也好方便居民生活。”张队长介绍,每辆车子大约7600元,租赁给摊贩使用期间造成的损坏由租赁者负责。若经营不满三年摊贩可以将摊位进行转租,而每月500元的租赁费,则是由摊贩主动提出,“他们也不想整天被撵,就象征性地给我们交一部分钱。”

不过这个说法却被老李否认,“谁想给他们交钱啊,这不是没办法嘛。”记者咨询济南市物价局,收取移动餐车租赁费和押金由于不属政府定价行为,尚未有明确的收费依据。

**百脉泉**  
天然矿泉水·山泉水

远离市区污染  
**70km**

好水源自好水源  
天然泉水,百脉泉

远离市区,与污染隔绝,从未被城市与工业化污染的纯净水源地,清澈甘冽,口感甜润,是稀有的锶和偏硅酸两项高端水指标**双达标**的弱碱性天然矿泉水。山东百脉泉矿泉水有限公司是由齐鲁晚报投资建设使用国内顶级食品级专用水桶,严格按照ISO9000认证体系要求进行质量检验和生产,多点高效网点快速送水服务,让您安心饮用天然泉水。

电话市区:0531-85196288 85196599 章丘及周边:0531-83820566