

难收物业费
物管告业主

阅城国际花园又打官司了

物管收不到钱一口气告了50户业主

因为欠缴物业费,位于城南的阅城国际花园部分业主被物管公司告了!昨日,首批被告的50名业主的欠缴物业费案在雨花台区法院开庭。

作为南京历史上规模最大的业主群体被告案,该案件怪得出人意料:作为一个业主与开发商打过三次官司的小区,这次七成以上业主到庭应诉,但各说各的毫无组织;物管公司作为原告,无论被告怎么说,他都一言不发;就在开庭前一周,该小区又一夜被偷了八九户……作为被告的业主们最终将面临什么样的判决?



漫画 俞晓翔

被多收水费
业主告物价局

物管近两年来多收6万元管损费

居民状告物价局:应该禁止乱收费

按照国家规定,水费属于政府定价,居民用水价格是一种包含了供水损耗在内的零售价格。但居住在城东某楼盘的业主陆先生却没有想到,物管公司已连续多年收取超出自来水供水价格之外的管损费,短短21个月时间便高达6万多元。他向物价局举报未果,一纸诉状将物价局告上了玄武区法院。昨天,该案开庭审理。

小区业主:每吨水多收了一毛多

陆先生是城东某楼盘的业主,一直没有在意过水费收取的方式。直到有一天,陆先生在整理水费缴费单时,意外地发现,单据上的数字不对。

“按照政府对居民用水水费的定价,以前是每立方米2.30元,但我们在向物管公司缴纳后,他们开出的票据上,标注的却都是2.41元的价格,有时候还要多一点。”

曾经在大学工作的陆先生对自来水管价格的构成比较熟悉,且知道政府定价的意义,“不管中途有什么损失,实际的使用人,只需要缴纳2.30元即可!”为此,陆先生便找到几位邻居求证,没想到大家都有这样的疑问。

难道是物管公司私下多向业主收取了水费?带着疑问,陆先生和部分业主找到了物管,但没想到,物管表示多收取的费用属于管损费,至于收费依据,也没有给出合理解释。

“一吨水多收一毛多钱,看起来微不足道,但偌大的小区,每家都多收这一点,总数不会很小!”为此,陆先生和部分业主开始查找相关的数据,并向政府有关主管部门反映情况。与此同时,陆先生于2008年4月28日向南京市物价局进行了举报。陆先生认为,自来水水价属于政府定价,任何超出政府定价的收取行为,物价局都有义务和权力进行管理。

物价局:我们不管管损

据南京市物价局有关负责人介绍,接到陆先生关于该小区物管在水价之外加收管损费的举报后,物价局成立了调查组。

经调查发现,该小区由于市政开发等多种原因,不能实行直供水。2003年8月1日,小区物管公司和南京市自来水公司签订了自来水趸售协议,按照总表计量的90%给予优惠。业主发生的水费由物管公司抄表收费,再由物管公司按照趸售协议向自来水公司缴纳水费。由于小区采用集中变频供水等原因,小区自来水损耗较大,自来水公司趸售给予的10%的折扣仍不能弥补,因此,物管处在自来水到户价之外向该小区业主收取了部分自来水管损费,标准为0.11—0.13元/吨,2006年7月1日至2008年3月30日期间,共收取自来水管损费6.7696万元,不足部分由开发商补贴。

据此,物价局认为,由于异常管损所发生的费用,在利用趸售优惠部分补贴后仍未能弥补的部分,由小区业主分摊一部分,并非法规所禁止的物业公司额外收取的费用,不构成价格违法行为。

物价局认为,小区居民的举报内容属实,但因为物业收取的这部分管损费并不属于物价局管理权限,因此,物

局认为,此事的解决,应该有赖于在查明原因的基础上,由相关各方承担责任并按照公平原则合理分担。

不满物价局答复,业主起诉

对于物价局的书面答复,包括陆先生在内的众多业主显然不满意。经过复议仍然没有讨回说法后,陆先生一纸诉状,将南京市物价局告上了玄武法院。

“按照价格法的规定,水费属于政府定价,不存在政府定价之外的可以由经营者或代收代缴者自行指定的额外管损费!”陆先生同时认为,按照《城市供水价格管理办法》和《江苏省城市供水价格管理暂行办法》的规定,输水、配水等环节中的水损可合理计入成本,鉴于此,陆先生简称,目前政府定价的水费中,实际上已经包含了包括管损在内的费用,市民只需要缴纳每度2.50元的水费即可,任何超出这一价格的费用,都属于乱收费,物价局都应该有义务管理并制止。

但物价局认为,政府制定的居民用水价格的确是一种包含了供水损耗在内的零售价格。但在该小区中,因为自来水公司无法将水直接送至最终用户处,与小区管理部门协商实行趸售优惠政策是合理的,也是目前全国普遍采用的一种方式,在此情况下,物管部门必须按照政府定价收取水费。但对于异常损耗特别是管损的费用如何承担问题,应属于小区内部管理问题,应由小区业委会与物业公司共同协商解决。

对此,法院未当庭判决,表示将由合议庭合议后择日宣判。

模糊的物业收费其实很多

“很多物管公司为了操作上的方便,在填写收费单据时,往往没有明确列支细目,造成不少业主产生误解!”在昨天的庭审现场,物价局有关负责人也表示,在现实生活中,物业公司将水费和管损、用电等费用开在一张单据上,笼统地称为“水费”的情况比比皆是。对于这种现象,物价局接到举报后,将会及时责令物管公司进行改正,必要的情况下,也会对其做出处理。

在庭审现场,该小区一位老业主告诉记者,如果不是前来参加庭审,她都不知道物业公司和自来水公司之间还有趸售的优惠政策,“以前我们去问物业,他们都说自来水公司给他们的就是2.5元,因此,他们便毫不客气地将管损费摊到我们头上,到底该摊多少给我们,也是一笔糊涂账!”

一位长期关注小区管理问题的律师告诉记者,物管公司无法做到透明管理,甚至部分物管公司欺上瞒下,造成彼此之间的信任缺失,是造成这一问题的根源,“破解这样的难题,只能有待于更加公开透明的操作,以及政府相关部门的及时介入!” 快报记者 田雪亭

欠缴物业费 50户业主当了被告

“我们这次被告的业主听说有90多户,这个小区物管问题很多,我们不告他就算不错了,没想到他还告了我们。”接到阅城国际花园业主的爆料,记者昨天上午9点,准时坐进了雨花台区法院第一法庭,去听听这个南京规模最大的物管告业主案。

究竟有多少业主当被告?

法官宣布:共有50户被告,38户到庭,12户缺席。这时业主里就小声传开了:“听说有几十户被告去找了物管,打个折把钱交了,所以今天只剩了50户,下面还有好多户,听说物管是想借第一批做个样子,把180多户欠缴的钱都收一下。”

由于被告太多,又没有集中的代理律师,“被告们”只能

坐到台下原本的旁听席上。这些业主究竟“欠”物管多少钱?法官开始核对欠缴日期,大致是从2006年上半年开始,一直到现在12月31日,前后近三年,每户从2000元到4000多元不等。按平均3000元/户算,昨天被告的50户业主就一共是15万;如果欠缴的总户数真有180多户,那就是50万—60万元。

被告反应

当庭控诉扯出惊人“秘密”

业主们不等法庭调查开始,就迫不及待地讲述心中的不满。陈女士表示:她所住的楼2005年11月8日才拿到竣工验收备案表,她拿房时已经交了6个月的物业费,至少应该2006年5月以后才需要续交,但物管却让她从2006年1月就开始续交。

还有一位女士表示:她家窗户一直漏水,物管维修不及时,直到2008年5月才修好,修好后她主动去交去年5月以后的物业费,物管还拒收,非让她把以前的都交上。

一位女士称:物管合同里写明半年公布一次收支状况,除2007年1月公布过一次什么也看不出来的简易账户外就

再也没有见过,电梯广告收入、车位停车费等情况什么都没公布过;小区物管合同里写了要规范太阳能、晾衣架等安装,结果什么也没管;现在小区里还有在屋顶种菜浇大粪的、有养了十几只鸡的……

业主们各自的陈述还牵出了一个原本许多人不知道的“秘密”。一位陶先生称:此前该小区部分业主曾因防盗门不合格告了开发商,每户获赠1000元;他一开始没有参与诉讼,但物管找到他,告诉他同样给他1000元,叫他别再告了。物管拿了一纸合约让他签字,“说签了字就是1000元到手,当时我说不直接拿钱了,这1000元抵物业费,谁晓得现在物管好像也不认这个账了,照样跟我要这个期间的物

费。”这番话一说,许多业主都惊呼:“我们怎么没有拿到这1000元的补偿?可见这个物管公司对业主是拣软的欺负。”

小区被偷惹业主不满

记者了解到,除了上述业主对物管多方面的不满外,实际上该小区业主最不满的问题就是小区保安问题,如保安措施不得力,陌生人员可随意进入小区,小区内多次发生诈骗事件及失窃事件、小区内的视频监控设备及户内红外监控设备一直未能投运等。

而就在开庭前一周的3月3日晚,小区一夜之间有近十家住户被盗。其中一位住户昨天在庭上表示:“我家都被偷两回了。”业主们认为:这和物管不尽责有直接联系。

原告态度

不拿资质证明,也不做解释

30多名业主被法官问到时,都觉得自己不交物业费是有原因的,都有一堆对物管的不满要诉说。可奇怪的是,物管公司的代表在法庭上对此却没有任何反应,无论是业主提交证据,还是把他们说成怎样,始终不置一词。

一位业主提出:应天物业管理公司根本没有资格告业主,因为他不具有相应的资

质。据悉,南京应天物业管理有限公司在2005年3月通过了江苏省建设厅的审核,评定为物业管理企业二级资质。相关要求规定,二级资质物业管理企业可承接30万平方米以下的住宅项目。而阅城国际花园项目占地32万平方米,总建筑面积45万平方米。应天物业作为一家二级资质企业怎么能承担这么大型的项目

物管呢? 业主们提出来,要物管公司提供相应的资质证明,否则物管合同无效,也不存在什么欠缴物业费的问题。可奇怪的是,对于这个问题,物管公司的代表就递交了一份营业执照,始终不拿出资质证明,也不就自己的资质问题、是否补充提交、能否补充提交该证明等问题做任何解释。

律师观点

欠缴物业费,业主难胜诉

说来说去,业主们的主要观点就是:这家在小区“干”了三四年的物管公司,没有按合同向业主提供合格的服务。

南京圣典律师事务所律师王宏告诉记者:打这种官司,业主总是比较吃亏,就算对物管再不满,也要多少付点钱。因为像这种前期物业合同,往往对业主来说

就是“强买强卖”,合同条文很粗,很难找到物管的明显违约之处;就算找到了,合同也没写物管要负什么样的违约责任。

有业主告诉记者,其实去年1—2月,物管就开始小规模地分批告业主不付物业费。业主们要求再和物管签一个详细的补充合同。“物管公司不同意签,后来法院也没判,物管公司撤诉了,不晓得这次怎么又告了。”

邮储开办无抵押贷款
 贷款对象: 个体工商户、农户、私营业主(限经营性贷款)
 贷款限额: 上限10万元
 贷款特点: 门槛低,放款快,无需任何抵押
 商务贷款(凭房产抵押)最高100万元
 邮储银行贷款热线: 84727580 84707926

业主困惑

除了不交费我们还能怎么办?

在采访中,记者经常听到被告业主表示:其实我们不是想一分钱都不交,物管能把我们反映的停车乱、安保差等问题解决掉,甚至只要有改正迹象,“我们就交”。可最气人的是,“你跟他提的意见,他就是不改;告他吧,业主个体又没这个能力。”据悉,除业主谢女士外,业主委员会筹备委员会的成员也集体给物管提交过书面的意见,但没见效。“除了不交物业费,我们业主还有什么办法能让物管公司改进工作呢?”业主们很困惑。

有不少业主觉得小区的服务要按质量论价,服务达不到约定收费就应该打折,可这是不可能的,所以他们只好不交费。希望法院能有细致的调查,公平的判决。

谁能给物业管理服务来一个公平的打分?业主除了不交费,还有什么维权办法?这可能是包括阅城国际花园在内的南京所有小区都面临的问题。

快报记者 陈文