

说说物业与业主的那些事儿

◇晨报融媒首席记者 邢占国 记者 温晔峰

小区物业与业主,似乎永远有着理不完的矛盾,物业抱怨业主不缴费,业主又说物业服务不到位。这对每天打交道的“冤家”有没有顺气的时候?不妨让我们盘点一下物业和业主的那些事儿。

A 现象背后

安装门禁捆绑物业费 居民进出受限

1月22日上午,内蒙古晨报融媒记者来到呼和浩特市玉泉区恒昌小区,恒昌小区分南北两个区。在小区南区,大门口安装了车辆进出道闸,但在小区的北区,除了安装车辆进出道闸外,还安装了门禁道闸。北区的居民交了物业费的可以正常出入小区,没有交物业费的,只能等待其他人进去的时候一起进。

微博爆料称,恒昌小区8号楼和26号楼之间的消防通道,也安装了门禁系统,在这里居住的老人偏多,遇上老人需要急救,消防通道又不能及时打开,会耽误抢救时间,而恒昌小区主要的出入大门,5号楼和8号楼间也有门禁系统控制,小区住户不交物业费不让出去。同时爆料者还吐槽,没有经业主同意,就安装了门禁卡,同时物业服务还不到位,引来小区众多业主不满。

记者在现场看到,在恒昌小区

8号楼和26号楼之间的消防通道,安装了黑色的铁门,用锁头锁着。有部分没有交物业费的居民,在车辆进出起杆时,直接从杆下面钻过去,非常危险。

“恒昌小区是一个老旧小区,小区里大多数是老年人居住,每年只需要缴纳180元的垃圾清运费。后来老旧小区改造,拆除了凉房,给居民规划了停车位、凉亭等公共区域。去年,物业公司进驻后,除了收取500多元的物业费之外,有车的居民还需要缴纳一年365元的停车费。”小区居民张先生认为,小区停车区域是居民公共的地方,收取停车管理费是不合理的,小区好多人都不愿意交。

除张先生外,小区的赵先生认为,交物业费是应该的,但是不应该拿门禁系统捆绑物业费,而有车的住户还需要增加365元的停车费,更是变相收费。

矛盾有点多

1月初,内蒙古晨报融媒媒体报道,呼和浩特市亿科公元2010小区3号楼8楼,一户居民家的自来水管道被人截断。户主陈先生称:“我确实没交物业费,可业主要求物业公司出示收费依据,物业公司一直没有出示依据。业主认为物业费过高,与服务项目不匹配,不交物业费后,又被人为地截断自来水管。”

当时,该小区的另一户业主吕先生遇到的是这样一种情况:物业公司不收停车管理费,他虽然有车库,却没法开车进地下车库。赛罕区物业办给出的说法是,不得以停电和“捆绑”方式催费。

物业换了门禁

从1月15日开始,居住在呼和浩特市玉泉区内蒙古疾控中心小区的业主回家时发现,小区的门禁系统不再为所有业主“敞开”,只有交过门禁系统维护费的业主,才可开车进入小区。未交费的业主,车辆一律禁入。很多业主不得已将车停在街道上。他们对物业公司此举十分不满。

据了解,该小区曾经实行居民自管。自管时,小区内124户业主将每年300余元的小区管理费交给几位牵头的业主,由这几位牵头的业主招聘小区卫生清理员、施划停车位、安装了伸缩门门禁系统。“小区里有车的业主每人交80元,配了一把门禁钥匙进出小区。”小区业主

杨先生说,物业公司进驻小区前,居民自管效果很好,小区内环境整治,停车秩序井然有序。

内蒙古晟泰物业服务有限公司进驻小区后,到了2018年11月,物业强制停用了原有的伸缩门门禁,换上了一套车牌自动识别门禁系统。此外,还要向有车的业主收取120元的门禁维护费。从2019年1月15日开始,只有交过这笔维护费的业主才可开车进入小区。未交费的业主,车辆一律禁入。“小区以前的伸缩门门禁系统一直用得都很好,现在却被物业公司强制停用,又以安装了新门禁系统的名义向我们收取维护费。许多居民都认为不合理,也不能接受。”杨先生说。



◆物业收费与服务质量永远是业主关注的焦点

晨报融媒记者 张慧敏摄影

B 听听物业怎么说

恒昌小区:安装门禁系统,是为收取物业费

呼和浩特市臣洁物业服务有限公司安经理介绍,2017年3月1日,他们接手该小区,小区共有1600多户居民,物业费缴纳率也只达到20%。小区安装了门禁卡,是因为以前常有小偷、小摊贩随便进出小区,给小区带来很大的安全隐患,所以就安装了门禁系统,同时配备了蓝牙卡。有个别住户不想交费,也就不方便进去了。将消防通道锁起来是为了安全。以前留有一个小门,但是有人经常破坏,所以就将消防通道锁了起来。每户收取500元左右的物

业费,据安经理介绍,关于365元停车费,也是和相关部门申请过的,停车管理费要求不能低于360元高于1200元,小区部分锁起来的停车位是住户交了停车费的。现在,小区有600多辆车,小区停车位满足不了现有的车辆,一些车辆只能进入小区随便停。2019年3月20日以后,车辆管理费不再收了,只收取物业费。安装门禁系统,也是为了将物业费收起来,为了小区的安全。

亿科公元2010小区:停水是因管道出现跑水情况

就小区陈先生家水管被截一事,物业公司当时没有接受采访,记者报道后,该小区物业负责人向内蒙古晨报融媒记者反映,居民家停

水是因为管道出现跑水情况,为防止出现问题,就截断了水管,且只有一户居民。报道后水管修复。

疾控小区:确实“自定”了收费标准

内蒙古晟泰物业服务有限公司负责人曹雨轩回应,在制定物业费

收费价格和门禁维护费价格时,确实没有与业主沟通,也没有采纳过业主的意见。“物业公司进驻小区后,卫生清理费、保安员的工资、门禁系统的维护各项费用都很高,因此才制定了0.7元的收费价格,但是交费的业主却只有一小部分。收取120元门禁维护费也是从全小区的

C 物业收费这些事:全在这里

前期物业怎么入驻小区?

2018年颁布的《内蒙古自治区物业管理条例》(以下简称《条例》)明确,自治区提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则,通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业。住宅物业的建设单位,必须通过招投标的

方式选聘具有相应资质的物业管理企业;投标人少于三个或者住宅规模小于2万平方米的,经物业所在地旗县级以上人民政府房地产行政主管部门批准,可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业管理企业。

前期物业期限?

《条例》规定,前期物业服务合同可以约定期限。期限未满,业主委员会与物业管理企业签订的物业服务合同生效的,前期物业服务合同终止;期限已满,业主大会尚未成立的,原签约双方有一方不愿

续约或已入住业主50%以上对原物业管理企业的服务不满意的,建设单位应当通过招投标方式重新选聘具有相应资质的物业管理企业。业内人士介绍,一般期限不超过5年。

业主委员会成立?

日前,亿科公元2010小区业主和物业公司产生矛盾后,赛罕区昭乌达路街道办事处大台什路社区居委会开始着手成立业主委员会。

《条例》规定,一个物业管理区域成立一个业主大会。业主大会由物业管理区域内全体业主组成。业主筹备成立业主大会的,应当在物业所在地旗县级以上人民政府房地

产行政主管部门和街道办事处或苏木乡级人民政府指导下,由业主代表、建设单位(包括公有住房出售单位)组成业主大会筹备组,负责业主大会筹备工作。业主委员会是业主大会的执行机构,应当依法履行职责。业主委员会的人数由业主大会根据实际情况按照三人至九人的半数确定。

怎样选聘物业公司?

赛罕区昭乌达路街道办事处大台什路社区居委会巴主任介绍,成立业主委员会后可以重新选聘物业公司。具体怎么选聘,《条例》规定,业

主委员会根据业主大会决定,代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同。

物业费怎么定?

记者从呼和浩特市房产局物业处了解到,普通住宅物业费定价原则按照市场调节定价。市场调节指导下,业主委员会和物业公司签订服务协议,需要写明收费标准和服务内容。《条例》中表明,物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则,区别不同物业的性质和特点,分别执行政府指导价和市场调节价。普通住宅物业服务费实行市场

调节价,由业主委员会和物业服务企业在双方签订的物业服务合同中约定。未成立业主委员会的,由嘎查村民委员会、居民委员会组织业主代表和物业服务企业协商确定;根据业主大会决定,代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同。

赛罕区物业办主任曾表示,物业收费标准和服务内容应该在小区公共场所公示。

不得捆绑收费

赛罕区物业办主任表示,物业公司不能以任何形式的断水电方式催费,不得捆绑收费。

呼和浩特市住宅小区秩序管理局宣传科杨科长表示,物业公司不得捆绑收费,监察大队会监督检查小区各类违规事件。

门禁收费又是怎么回事?

玉泉区物业办工作人员宋静霄介绍,玉泉区好多老旧小区安装门禁系统,都是政府出钱安装的,有部分物业公司收取门禁费,其实收取的并不是门禁系统安装费,而是门禁系统的维护费,因为门禁系统需要办卡、维护系统等。有部分小区收取车辆管理费,其实是车位管理费。

宋静霄称,小区是允许收取门禁维护费和车位管理费的,部分小区收取这笔费用去弥补物业费的不足。

收费率不高,只靠物业费,都是亏本的。物业费每平方米0.6元,还有好多小区每平方米不到0.6元。加上收费率较低,一个小区连40%都收不上来,就用车位管理费和门禁系统的维护费来弥补物业费的不足,以保证物业正常运行。至于维护费和车位管理费收取的多少,在物业法里并没有明确规定。一些新建的小区会在交房时,合同中明确写到收取各项费用的标准,同时还能去房管局备案。

征集线索 鼓励举报物业问题

1月17日,呼和浩特市住宅小区环境秩序管理局发布消息称,为了推进物业服务行业健康有序发展,呼吁全市物业企业和居民、业主积极举报首府涉及物业服务行业违法犯罪线索。

举报内容包括:恶意拖欠物业服务人员工资;采用暴力、恐吓等手段禁止或限制业主自由出入本居住小区;采用暴力、恐吓手段催缴物业费以及采用暴力、胁迫、恐吓等手段拒缴物业费或者扰乱物

业服务企业正常工作秩序;采用暴力、胁迫手段垄断装饰装修公司或强买强卖装修砂石、水泥等装修材料;采用暴力、恐吓等手段阻挠运输装饰装修材料车辆进入小区等情况。

举报此类线索,将对举报人保密。举报电话:0471-5215410(工作时间)。举报邮箱:sxqjbyx@163.com 来信举报地址:呼和浩特市金川开发区自由里小区S6商业楼三楼。

D 专家建议

能不能这样干?

内蒙古社科院社会学研究所研究员陈红艳表示,物业是小区不可或缺的机构,每个小区基本都选聘了物业公司,物业和居民之间产生矛盾的一个重要原因是居民的维权意识在增强,矛盾凸显,要求物业公司去解决。物业公司管理方式没有满足居民的需求,用不科学的方式去解决,导致矛盾越来越深。与此同时,陈红艳认为,一些老旧小区的居民,意识比较陈旧,以前一直没有交过物业费,突然需要交物业费,往往就采取能拖就拖的办法。老旧小区居住的居民收入不是很高,这部分居民给物业公司带来了很大的困惑,矛盾显得更突出一些。

至于出路,陈红艳表示,如果单



晨报官方微信



晨报官方微信