

“因长期拖欠物业费，北京路凤凰香郡小区物业公司将包括张女士(化姓)在内的12名业主告上法庭。近期，茅箭区人民法院审理了该物业服务合同纠纷案。因物业公司方不接受调解，案件将择日宣判。

■文、图/记者 季栋



凤凰香郡小区。

长期拖欠物业费

凤凰香郡12名业主被起诉

业主不交物业费被物业告上法庭

张女士是北京路凤凰香郡小区业主，10月中旬，她接到一份来自茅箭区人民法院的传票。“传票显示我涉及物业服务合同纠纷，要求我在10月23日上午9时到茅箭区人民法院速裁庭出庭。”张女士表示，她接到传票后明白是因为未交纳物业费，被小区物业公司告到了法院。

原告的民事诉状称，被告张女士自2017年7月1日至2019年12月31日期间，停止交纳物业费，共计欠交原告十堰春华物业管理有限公司物业费3840元，违约金1037元，物业公司多次向张女士催交费用被拒绝。

张女士告诉记者，她拖欠物业费是因

为物业公司将暖气管道改窄导致地暖温度不足、小区公共收益未公示、小区公共区域设施养护不力、物业公司自2018年起未与业主签订物业服务合同等诸多问题。她多次与物业公司沟通协商，但这些问题一直没有解决。

此外，张女士还拿出一份物业费交纳收据，证明自己2018年以前的物业费已足额交纳，十堰春华物业管理有限公司统计的费用有误。

据了解，此次十堰春华物业管理有限公司共起诉了12位业主。记者随后采访了多位被物业公司起诉的业主，多位业主表示不交纳物业费主要是因为物业公司存在不作为、服务态度恶劣等诸多问题。

12位业主拖欠物业费约7万元

“我们起诉的这12位业主，欠费均超过两年以上，希望通过司法途径拿回物业费。”10月28日，十堰春华物业管理有限公司的刘经理在接受记者采访时表示，凤凰香郡小区共有1400余户，住宅楼物业费分为每平方米1.2元和每平方米1.5元。此次起诉的12位业主总计拖欠物业费约7万元。

记者从刘经理出示的一张清单上看到，这12位业主欠交物业费基本都在两年以上。其中一位业主达8年之久，不算违约金，仅拖欠的物业费就达到15000余元。其他11位业主拖欠的物业费在3000元至10711元不等。

针对张女士提出的诸多问题，刘经理一一进行了回应：“张女士家的地暖本身存在一定质量问题，加上供暖源头等原因，这

才导致地暖温度上不去。将两根地暖管道中的一根改细，是出于节约考虑。如果今年业主暖气使用率达到70%，我们就开粗管道；只有50%使用率，则开细管道。”

刘经理称，小区公共收益一年大概只有两万余元，完全不够小区公共区域方面的开支，并且这笔费用每年会在小区公示栏及楼栋公示一次。物业服务合同自2018年起的未与业主签订，但物业公司多年来一直按照约定在为业主提供服务，存在事实服务关系，业主理应交纳物业费。

刘经理表示，起诉后，两位业主主动补交了拖欠的物业费，物业公司撤诉；3人在法院调解下补交，物业公司在拖欠物业费总数上给予了一定优惠；其余的仍在走司法程序。

律师房管部门建议业主通过合法手段维权

针对凤凰香郡业主与物业公司之间的物业费纠纷，记者咨询了律师和市房地产服务中心，他们建议业主通过合法手段维权。

湖北平长律师事务所律师朱延桢介绍，物业服务企业按照约定和有关规定提供服务的，业主应当按照约定向物业服务企业支付物业费，不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。根据最高人民法院《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第六条规定，经书面催交，业主无正当理由拒绝交纳或者在催告的合理期限内未交纳物业费，物业服务企业请求业主支付物业费的，人民法院予以支持。

针对张女士提出的自2018年起小区物业公司未与业主签订物业服务合同，根据《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第九条规定，物业服务合同的权利义务终止后，物业服务企业请求业主支付拖欠的物业费，业主应当支付物业费。

“根据《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》，有两种情况，业主可拒交物业费。”朱延桢说，一是物业服务企业违反物业服务合同约定或者法律、法规、部门规章规定，擅自扩大收费范围、提高收费标准或重复收费，业主可以拒交物业费；二是物业公司被业主委员会解聘后，仍然拒绝退出、移交，并以存在事实上的物业服务关系为由，要求业主支付物业服务合同权利义务终止后的物业费的，业主也可拒交物业费。

业主认为物业服务企业服务不到位或者不作为应该怎么办？据市房地产服务中心物业科张军介绍，业主可向当地街办、社区、市区房管部门、网上问政、市长热线等反映。主管部门接到反映后，将对市民反映的问题进行调查，如业主反映问题属实，将督促物业服务企业整改。物业服务企业拒不整改，将移交执法部门。

张军建议，业主尽量不要通过拒交物业费的方式表达对物业公司的不满，没有业主委员会的小区可成立业主委员会，通过业主委员会监督物业服务企业的工作。有业主委员会的小区可召开业主大会，如超过半数以上业主对物业公司不满，同意解聘物业服务企业，双方可解除合约，更换新的物业服务企业。

公告

广大泳客朋友：

2020年湖北省少年儿童跑游及花游全能比赛将于11月6日至11月8日在体育中心游泳馆举办，因承办比赛需要，届时游泳馆将闭馆3天(即本周五至周日)。由此给

各位泳客朋友造成的不便，敬请谅解。

特此公告！

十堰市体育中心
2020年11月2日

招标公告

十堰市财苑小区2幢楼顶防水面积350平方米，更换4根外排管道88米，3幢外排管道2根44米。现对外招标，有意者请在2020年11月9日前把预算书递交到十堰财源物业管理有限公司。联系电话：13581385953。

十堰财源物业管理有限公司
2020年11月3日