

## 我和物业那点事

## 编者按

近些年,物业公司与业主之间的矛盾时有发生,常见的比如房屋质量或者物业服务问题等。究竟哪些是物业公司的责任,哪些是业主的责任?出现纠纷怎么维权?即日起,本报开设《我和物业那点事》,聚焦业主和物业纠纷,通过典型案例分析,为业主如何妥善处理与物业公司之间的关系,维护自身合法权益提供参考。

“6年多了,本以为能顺利收房了,但还是没能如愿。”日前,市民李先生(化姓)兴冲冲地来到小区物业服务中心办理交房手续,让他没想到的是,这一次还是以失望而告终,他不禁感叹:“交个房怎么这么难?”

■文、图/记者 徐国文

## 业主: 房屋延期交付 收房时再遇纠纷

2014年,李先生在城区购买了一套商品房,总价40余万元。根据合同约定,该套房屋应在2015年6月交付。“房屋交付期到后,开发商通知我们去收房,但进门一看,房屋内的窗户、燃气都没有安装,就装了一道入户门。”李先生表示,由于没有达到交付条件,他拒绝收房。

半年后,李先生再次接到开发商通知前往收房,可没想到这次还是出现了问题。“房屋的窗户、燃气设施都安装了,但我发现燃气主管道竟然是从我家的阳台一直裸露着穿到厨房。”李先生认为燃气管道安装存在安全隐患,要求开发商整改后再交房。

随后几年,李先生就自家燃气管道一事与开发商及相关部门多次沟通,但是问题一直没有解决。2022年年底,李先生迎来了一个好消息。“年底的时候,开发商对房屋的燃气管道进行了整改。虽然管道还有一小节在室内,但是基本可以接受。”李先生说。

今年2月10日,李先生在开发商处缴纳水电等相关费用,在拿到交房通知单后,他前往小区物业公司办理交房手续,本以为这次能顺利收房,可万万没想到,还是有问题出现。“物业公司让我补交2021年9月18日至2023年2月10日期间的物业费,才能交房。”李先生认为物业公司的做法不合理,“我房屋是今天才交接的,为什么要从2021年开始缴纳物业费?就算缴纳应该从燃气管道整改后开始计算物业费。”一气之下,李先生向十堰晚报秦楚网新闻热线8110110投诉。

# 房屋延期交付 物业费谁承担



整改前,业主认为裸露的燃气管道从厨房和阳台穿过,存在安全隐患。



整改后,仅剩一小节燃气管道裸露在厨房。

## 开发商: 仲裁委介入 已赔付8万元违约金

李先生反映的情况是否属实?日前,记者来到该小区了解情况。小区物业公司江经理告诉记者,物业公司是受开发商委托,处理交房相关事宜。在与开发商沟通中他们获悉,李先生的房屋在2021年9月18日已经交房,物业费应当从交房的那一天算起,所以李先生需要先补交这段时间的物业费才能收房。

随后,记者采访了小区开发商项目经理陈先生,他表示,李先生为房屋逾期交付一事向十堰市仲裁委员会申请仲裁,要求开发商支付房屋逾期交付的违约金。十堰市仲裁委员会认为,李先生购买的房屋燃气安装确实存在安全隐患,需要整改。在燃气安全隐患未整改前,李先生有权拒绝收房。

“根据裁定书内容,李先生家燃气管道存在安全隐患,一直没有交房。2021年9月17日,燃气施工单位安排人员对李先生家燃气管道进行整改,然而李先生未在整改方案上签字,导致整改未能进行,其责任由李先生承担,故2021年9月18日视为交房。”陈经理表示,裁定书下来后,他们赔付了李先生8万余元的违约金,裁定书裁定2021年9月18日视为交房,那么李先生应从2021年9月18日起缴纳物业费。

## 律师: 整改期间物业费应由开发商承担

湖北今天(十堰)律师事务所律师朱延桢介绍,根据《湖北省物业服务管理条例》规定:前期物业服务合同生效之日至物业交付之日的前期物业服务费用由开发商承担,交付之日后的前期物业服务费用由业主承担。值得注意的是,交付的房屋需达到交付条件,交付条件要根据《湖北省物业服务管理条例》规定以及《购房合同》相关约定来判断,如开发商将未达到交付条件的房屋交付给业主,应承担相应的责任,并承担前期物业服务费用。

“在这个过程中也有一些特殊情况,要根据不同的情况进行分析。”朱延桢认为,如房屋达到交付条件,业主未按照约定办理交房相关手续,产生的物业费由业主承担。如开发商将未达到交付条件的房屋交付给业主,开发商在对问题进行整改期间所产生的物业费由开发商承担,因为业主拒不配合,导致整改无法进行,其间所产生的物业费则由业主承担。

## 主管部门: 不得因拖欠物业费拒绝提供服务

记者随后将情况反映至市房地产服务中心物业科,该科工作人员张军告诉记者,2021年9月市发改委、市住建局联合发布《关于规范十堰城区物业服务收费管理有关事项的通知》,该规定明确了物业服务主体不得以业主或物业使用人拖欠物业服务费、不接受管理为由,减少服务内容,降低服务质量,中断或者以限时限量等方式变相中断供水、供电、供气、供热,以及实施损害业主或物业使用人合法权益的其他行为。

“也就是说,物业服务企业不得因业主拖欠物业费而拒绝提供相应服务。但根据李先生的情况来看,是开发商和业主因房屋交付时间产生争议,未对业主办理房屋交付手续,李先生可要求其按照约定交付房屋,如开发商拒绝交付,可通过法律途径维权。”张军介绍。