

我和物业 那些事儿

小区一名业主认为物业公司服务不达标,拒绝交纳物业费,结果被物业公司告上法庭。业主能否以“物业服务不达标”为由拒绝交纳物业费呢?针对这一问题,记者进行了多方采访。

■文、图/记者 徐国文 通讯员 王诗君



物业 业主不交物业费 无奈将其告上法庭

此前,市民叶先生在北京路一小区买了一套新房,2015年5月,他领取新房钥匙,与物业公司签订《前期物业管理服务协议》,并以1.5元每平方米的价格预交了全年的物业费。

2019年5月起,叶先生开始拒交物业费。截至2021年年底,他已拖欠物业公司物业费总计4000余元。

其间,物业公司多次通过电话、书面等形式要求叶先生交物业费,但他依然拒不交纳。无奈之下,物业公司将叶先生告上法庭,要求叶先生支付拖欠的物业费,并支付逾期付款滞纳金近800元。

庭审过程中,物业公司称,他们向叶先生提供了物业管理服务,根据与叶先生签订的《前期物业管理服务协议》,叶先生应按照协议交纳物业费。

业主 物业服务不达标 拒绝交纳物业费

庭审期间,叶先生也进行了举证质证。叶先生称,装修入住几年后,物业公司许多服务都没有达到相应标准,他对物业公司的收费标准也不认同。

“比如楼道卫生打扫不及时,而且打扫得也不干净;消防通道堆放的杂物没人管,存在隐患等。”叶先生说,物业公司是三级服务资质,没有理由按1.5元每平方米收取物业费,而且物业公司提供的物业管理服务达不到标准。

叶先生还称,物业公司与他签订的《前期物业管理服务协议》已于2021年12月前到期,到期后,物业公司继续按1.5元每平方米的标准收取物业费没有依据。小区第一届业主委员会与物业公司签订的物业服务合同也于2021年9月左右到期,至今未续签。他希望法院判令物业公司以1.1元每平方米的价格收取物业费,驳回物业公司索要滞纳金的诉求。

认为物业服务不到位 能不能拒交物业费?

法院 业主应支付拖欠的物业费

法院经审理认为,叶先生与物业公司签订的《前期物业服务协议》合法有效,双方应按约定全面履行义务。物业公司接管小区物业服务管理工作后,基本履行了协议上约定的义务。叶先生作为小区业主,应当依照合同按时交纳物业费。

针对叶先生提出的物业公司服务未达到标准、收费过高,且签订的物业服务合同已到期未续签等问题,建议向相关部门反映。同时,物业公司所签订的物业服务合同确实已到期,暂未续签,但物业公司仍在该小区服务,故叶先生提出的物业服务合同已于2021年9月左右到期的理由不能成立。

据此,法院支持了物业公司提出的请求,判令叶先生于判决生效之日起10日内向物业公司支付拖欠的4000余元物业费。但考虑到叶先生提供的证据和辩称理由,加上物业公司提供的物业服务确实存在不足和瑕疵,因此,物业公司关于违约金的请求不予支持。

律师 物业公司服务不达标 可向业委会或相关部门反映

记者了解到,物业公司起诉业主拖欠物业费的情况不在少数,其中绝大部分业主辩称因为对物业公司的服务不满意才拒交物业费。那么,业主认为物业公司服务不达标,有什么合法的方式维权呢?对此,记者采访了市住建局物业科工作人员张军和湖北今天(十堰)律师事务所律师朱延桢。

张军介绍,有业委会的小区业主发现物业公司工作人员存在消极怠工的情况,可向业委会反映,由业委会对物业公司工作进行监督,保证小区物业服务质量。“没有业委会的小区业主可向街办、社区或住建部门等单位反映,相关部门对市民反映问题进行调查,督促物业企业整改,涉嫌违法的将移交执法部门查处。”

在什么情况下,业主可以拒交物业费?朱延桢认为,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大会解聘后,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。

法官说: 物业和业主是相互依存关系 应携手共创美好生活环境

茅箭区人民法院立案庭法官杜蔚介绍,因物业服务合同履行周期长,业主对物业服务质量的评判标准不一,物业服务公司提供的物业服务很难做到让每一位业主都完全满意。也正是因为小区物业服务的长期性、集体性的特点,才更要求物业服务公司与业主团结合作、共同创造美好舒适的生活环境。

法院倡导,美好舒适的生活环境,既来源于物业服务公司的努力工作,也来源于广大业主对物业服务公司工作的理解和支持。在这种理解和支持中,很重要的一项就是业主正常交纳物业服务费用。物业服务费用是小区正常运转和发展的物质基础,是小区正常运转的基本保障。如果物业服务费用的收取达不到物业服务公司“保本”的标准,所产生的直接后果就是服务质量下滑,形成恶性循环。

业主如对物业服务质量不满,应当以积极的方式来主张相关权利,而不是用拖延或拒交缴费等消极的方式解决问题。这样不仅不能解决服务质量问题,反而可能使小区物业服务质量快速下降。

同时,物业服务公司与小区业主是长期的、相互依存的关系,只有不断提高物业服务质量,真正地想业主之所想、急业主之所急,才能赢得广大业主的认同。