

我和物业 那些事儿

我市一小区陆续有居民反映,物业公司采取限水限电的方式催业主缴纳物业费。同时,该物业公司从未公示过小区公共收益,相关部门介入调查。

在市党建引领物业管理服务小区建设专班的牵头下,住建部门调查发现,业主反映的问题确实存在。最终,市城管部门依法对该物业公司限水限电以及不公示公共收益的违法行为进行合并处罚,处罚人民币两万元。

■文、图/记者 徐国文 通讯员 唐春海 曹斌



城管部门工作人员向该物业公司下达法律文书。

为催缴物业费

拒不整改,物业公司受处罚

限制业主充水费

为催业主缴物业费 物业公司限量供水

茅箭区五堰街道某小区共有居民近700户,于2016年交付使用。2021年开始,陆续有居民反映,物业公司通过限制业主充水费的方式,逼迫业主缴纳物业费,李女士(化姓)就是其中之一。

李女士介绍,她于2018年购置了该小区的一套房屋,但一直没有入住。2021年上半年,他们一家打算对这套房屋进行装修,没想到在物业公司缴纳水费时遇到难题。

“物业公司工作人员说,我们一次最多只能充50元的水费。”李女士说,她当时觉得很奇怪,“充水费居然还有限制,50元的水费根本用不了多久,一年下来,我得去物业公司缴纳多少次水费?”由于着急送孩

子上学,李女士当时没有多问。事后,她通过小区业主群得知,物业公司这样做,是为了催他们缴纳物业费。

“我也遇到过这样的情况,一次只让充50元的水费。我问他们这是为什么,他们的态度很冷漠,说我自己心里清楚。”业主张先生说。

除了李女士和张先生,该小区还有不少业主遭遇这样的情况,时间长了,业主对物业公司越发不满。后来,有业主将情况反映至市、区两级住建部门,希望相关部门协调处理,将小区居民用水改由水务公司直供,彻底解决居民用水不便的问题。

相关部门多次约谈 物业公司拒不整改

接到该小区业主的反映后,市、区两级住建部门立即展开调查。经调查核实,该物业公司确实存在限制业主用水的情况。

“在小区楼栋的显眼位置,我们发现了物业公司发布的一则通知,大致内容为:小区部分业主以各种理由拖欠物业费,对物业公司的正常运转造成影响。对于大部分长期拖欠物业费的业主,每次只能充50元的水费,连续两次充值后仍不补缴物业费的,将采

取停水措施。”市住建局物业科工作人员张军说。

此外,工作人员在该小区调查期间,还有业主提供了其他证据,如物业公司开具的充值水费的发票。记者看到,近10份水费充值票据上显示的金额都是50元。

面对住建部门工作人员的调查,该小区物业公司相关负责人承认了限制业主用水,以达到让业主缴纳物业费目的的行为。

其间,住建部门对该物业公司

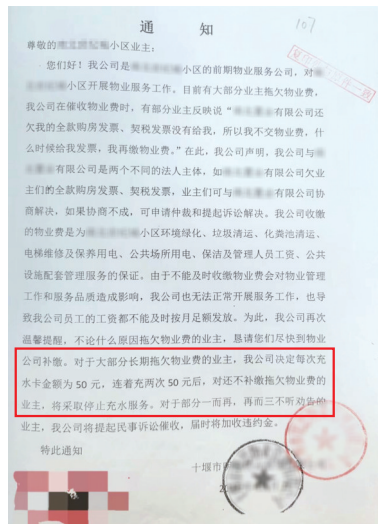
违反物业管理条例 物业公司被罚两万元

调查清楚情况后,在市党建引领物业管理服务小区建设专班的牵头下,住建部门将案件移交至市城管执法委,由市城管执法委立案调查。可面对城管部门的调查,小区物业公司拒不配合。

“我们下达接受调查询问通知书、立案通知书以及责令改正违法

行为通知书,要求物业公司负责人10日内到单位接受调查,可对方拒绝在询问笔录上签字。”市城管执法委相关负责人说。

鉴于该小区物业公司的两种行为已违反《湖北省物业服务和管理条例》相关规定,市城管执法委依法对该物业公司作出行政处



小区楼栋显眼位置张贴着物业公司发布的通知。

物业公司限水限电 最高可罚款5万元

张军介绍,《民法典》第944条第三款明确规定,物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催缴物业费。《湖北省物业服务和管理条例》第37条也明确,物业服务企业不得以业主拖欠物业服务费用、不配合管理等理由,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,以及实施损害业主合法权益的其他行为,违反该规定的,除责令限期改正外,还将面临1万元以上5万元以下罚款;逾期未改正的,按照原处罚数额按日连续处罚。未按照规定在物业区域内公示有关信息的,责令限期改正;逾期未改正的,处1万元以上3万元以下罚款。

市民遇到物业限水限电的情况怎么办呢?张军介绍,如市民遇到物业公司以各种理由限制业主用水用电等情况,可向街道、住建部门反映。

“值得注意的是,《民法典》不仅对物业公司的相关行为进行了约束,同时也对业主进行了约束。”张军介绍,《民法典》规定,业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的,业主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。《湖北省物业服务和管理条例》也要求,业主、物业使用人应当遵守业主公约或者管理规约,按照物业服务合同约定履行义务。业主、物业使用人未按照合同约定缴纳物业服务费用的,物业服务企业可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

那么,什么情况下可以拒交物业费?记者采访了湖北今天(十堰)律师事务所律师朱延祯。他认为,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。

多次进行约谈督办,并向其阐述相关法律法规,要求物业公司不得以这样的理由限制业主用水,但该物业公司拒不整改。

同时,调查人员还发现,该小区自2016年交付以来,从来没有公示过公共收益等方面的内容,这也引起了部分业主的不满。“物业公司辩称小区没有公共收益,但是从调查结果来看,并非如此,其中最明显的就是小区电梯广告收入。”张军说。

罚决定,对物业公司中断供水的行为罚款1万元,对物业公司未在小区指定物业区域内显著位置公示公共收益的行为罚款1万元,两项罚款共计两万元。

据张军介绍,处罚结果下达后,该物业公司已经停止限制业主用水的违法行为,但依旧未公示公共收益。