

想开通暖气必须先缴物业费?

住建部门:遇到强制捆绑收费可保留证据并及时反映

1 业主反映

开通暖气要先补齐物业费

2019年,王女士购买了一套位于发展大道一小区的房屋,于2020年入住。由于一开始小区入住率不高,2020年至2022年,小区一直没有通暖气。

今年,随着入住业主越来越多,小区打算开通暖气。“11月底,物业公司在业主群发布通知,对小区拟采暖户数进行统计,根据人数来确定今年是否供暖。”王女士说,经过统计,小区有600多户业主选择开通暖气,达到了小区供暖的条件。

“终于能用上暖气了!缴费时间是12月2日至12月10日,得赶紧去缴费……”小区即将供暖,业主们都高兴不已。12月4日,王女士兴奋地来到物业公司缴纳暖气费,但前台工作人员的一番话,就像一盆冷水浇在她头上。

“他们说欠了3000多元的物业费,必须要把拖欠的物业费补齐,还要预交3个月的物业费才能办理供暖手续。”王女士说,这让她很不理解,“暖气费是暖气费,物业费是物业费,怎么能捆绑收取呢?”

王女士说,她和物业公司工作人员理论了一番,但对方坚决要求她补缴、预交物业费后才能办理供暖手续。随后,王女士向社区反映了此事。在社区的协调下,物业公司工作人员告诉王女士,她只需要补缴3个月的物业费,即可为她办理供暖手续。

“虽然心有不满,但眼看着暖气费缴费日期即将截止,我只能先补缴3个月的物业费。”王女士说,后来,物业公司给她办理了供暖手续,并于近日开通了暖气。

2 物业回应

只是询问和提醒业主缴费

情况是否如王女士所说?近日,记者来到王女士所在小区的物业公司采访时,负责人王经理否认了她的说法。

“不存在捆绑收费的情况,我们不会因为业主拖欠物业费就不给办理通暖手续。”王经理说,业主前来缴纳暖气费时,工作人员点开业主的账户时会显示物业费缴纳情况,如果存在拖欠物业费的情况,工作人员会询问业主拖欠原因,并提醒业主及时缴纳物业费,“如果业主不补缴或者预交物业费,我们也会办理通暖手续。”

王经理称,该小区是新小区,入住率本来就不高,今年通暖户数刚好达到条件,“如果我们强制业主补交或者预交物业费,只会进一步减少通暖户数,得不偿失。”

记者随后联系上该小区所属社区的一名工作人员,对方介绍,因为之前小区没有开通暖气,王女士拖欠了一两年的物业费,金额较多,物业公司希望她今年能补齐。

“之前确实接到了包括王女士在内的多名业主的投诉,我们也联系了物业公司,大部分业主的问题都得到了解决。”

记者了解到,王女士还将此事反映给了住建部门。12月10日,市、区两级住建部门对该物业公司进行约谈,要求其不得将供暖费用与物业费挂钩,同时要向广大业主做好解释工作,邀请小区党支部、业委会、业主代表共同参与供暖监督,第一时间公示供暖信息。

我和物业 那些事儿

“开通暖气的前提是必须把之前拖欠的物业费全部补齐,并且还要预交3个月的物业费。每每想到此事,我就觉得不舒服。暖气费是暖气费,物业费是物业费,凭什么要捆绑在一起?物业公司有权力这样做吗?”近日,家住张湾区发展大道的王女士向十堰晚报秦楚网新闻热线8110110反映了她的烦心事。

■文、图/记者 徐国文 通讯员 唐春海

2023-2024年度供暖期采暖费收取办法公告

十堰市茅箭区二二期原通告(2023)055号

天气逐渐变冷,小区供暖事宜备受业主关注,应广大业主采暖需求,现将本小区2023年冬季供暖事宜通知如下:

缴费时间:2023年11月20日起开始收费,截止时间为11月30日。

1、采暖费收取标准:由于京能热电公司蒸汽费由2021年的185元/吨上涨到203.5元/吨,每吨上调18.5元,根据同期能源消耗量及相关费用核算成本,本小区今冬暖气收费标准为:按建筑面积7.7元/每平方米/月(维持2022年收费标准)收取,采暖期为三个月(90天),小区共计三个供暖泵房,每个供暖泵房使用采暖户数低于总户数60%的,不能正常供暖。

2、供暖期暖气一经开通,已缴费而中途不使用者不退费;中途要求开通暖气的,按整个采暖期全额收取采暖费后开通暖气;供暖时间:根据京能蒸汽输送情况,本小区采取分区域、逐户开通供暖,(以京能热电厂送蒸汽到小区站房为准)。

3、为了不影响您的如期供暖,请广大业主相互告知,在百忙之中抽出您宝贵的时间,及时到物业客服中心缴纳采暖费;未缴纳采暖费的业主凡采用非法手段打开管道并暖气阀门用暖,我们将一律视为盗窃行为,移交公安机关处理并在小区张贴公示。

4、有拖欠物业费和水电费的业主,请在在缴纳2023年采暖费时,一并缴纳所欠物业费和水电费。

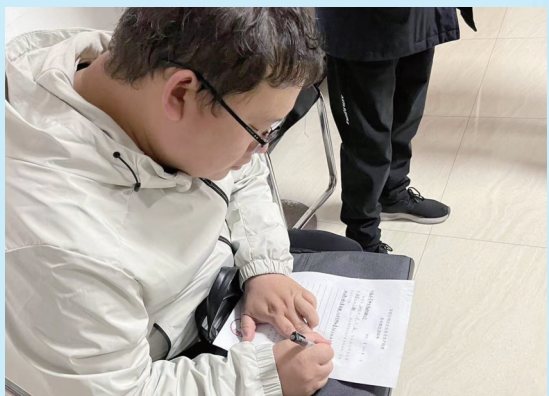
特别说明:

物业公司已准备好供暖前的准备工作,提倡已入住的各位家人都使用暖气,过一个温暖而舒适的冬天。

茅箭区一小区物业公司发布的供暖集中缴费通知。



张湾区一小区物业公司负责人(右)被约谈。



茅箭区住建部门工作人员下达责令整改通知。

3 律师说法

物业公司收取暖气费不得附加不合理条件

湖北今天(十堰)律师事务所律师朱延祯介绍,《湖北省物业服务和管理条例》第37条明确规定,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。《民法典》第944条第三款也明确规定,物业服务人不得采取停止供水、供电、供热、供气等方式催收物业费。

“法律法规明确规定,物业公司不得将物业费 and 代收的取暖费捆绑收取。”朱延祯介绍,物业费和暖气费两者分属不同的法律关系,物业费的收取依据是物业服务合同等法规条例,收费主体是物业公司,合同的权利义务双方分别为物业公司和小区业主;取暖费则是依据供热单位与热用户签订的供用热合同,合同的权利义务双方为供热单位和热用户,取暖费的收费主体应为供热单位。

“不少小区是由物业公司收取暖气费,实际上物业公司承担的是代收暖气费的角色。由于物业公司不是收费主体,其代收暖气费时不应对业主附加任何不合理的条件,更无权捆绑收取物业费和取暖费。”朱延祯说。

市住建局物业科工作人员张军介绍,市民如遇到物业公司强制将暖气费和物业费捆绑收取的情况,可收集保留相关证据,及时向社区、街道和属地住建部门反映。

4 部门行动

核实情况后约谈物业并下达通知责令整改

记者了解到,今冬供暖以来,我市综合执法进小区工作专班接到多起物业公司捆绑收取物业费和暖气费的反映,工作专班立即展开了行动。

11月30日,茅箭区综合执法进小区工作专班接到辖区一居民反映,他所在的小区捆绑收取物业费和暖气费。当日下午,市、区住建部门及城管等部门工作人员立即到现场展开调查。调查发现,该物业公司在收取暖气费时,要求个别拖欠物业费较多的业主一并缴纳暖气费与物业费。茅箭区住建局对该物业公司进行约谈,并现场下达整改通知,要求其立即整改。

无独有偶,张湾区综合执法进小区工作专班也接到了辖区一小区业主反映的类似情况。经调查发现,该小区物业公司在小区发放并张贴了《供暖集中缴费通知》,提醒未缴物业费的业主缴纳暖气费时缴纳物业费。随后,市、区住建部门和城管及社区对该物业公司进行约谈,并向其普及相关法律法规,现场下达责令整改通知。

张军提醒,《民法典》不仅对物业公司的相关行为进行了约束,同时也对业主的行为进行了约束。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。如果业主、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。