

欠缴物业费? 物管登报来催你

此举在南京尚属首次,相关人士表示登报催缴也是一种“讨债”方式

一个形象的说法是:小区业主是“当家的”,物业公司是“管家的”,大家都是生活在同一个小区里的“一家人”。但是,就是这“一家人”却纠纷不断:翠屏国际城小区20名业主长期欠缴物业费,昨天被物业公司以登报的方式发布了“业主欠费公告”,并将业主房号及姓名一一公布,这在南京尚属首次。这样的做法是否合适?南京小区业主欠缴物业费到底又是为哪般?快报记者对此进行了多方采访。

【事件】

物业登报列出欠费名单

在昨天快报的B15版左上角部位,深圳市莲花物业管理有限公司南京翠屏国际城物业管理处登出了一则公告——“翠屏国际城业主欠费通知”,通知将20名长期欠缴物业费业主姓名、具体楼栋及房号全部公之于众。

“这么做我们也是迫不得已。”该管理处的工作人员姜先生告诉记者,从2003年、2004年翠屏国际城的商品房大批交付后,到现在总共已经有4000多户。但是截止到现在,有20户业主怎么也联系不上,当初购房交付时房主登记的地址和电话全部“作废”,最后只有选择登报催缴物业费。

以欠费通知中一户业主为例,这是140平方米的多层住宅,每月要缴0.8元/平方米的物业费,从2004年9月至今年10月底,欠缴的物业费总额是1939元。姜先生说,这个还是多层的价格,还有每月1.5元/平方米的联排别墅业主也欠费。现在,20户业主欠缴的物业费超过了4万元。

物管方说,他们也想起诉欠费业主,无奈找不到人。登报催缴费用也是为了避免今后出现纠纷,因为在小区张贴公告,这些业主以后可以说没看到,通过报纸公告催缴是为了留取证据。

【业主】

我们为啥总欠缴物业费

除了物业公司找不到人外,还有哪些原因导致业主频频欠缴物业费呢?记者对此进行了调查。

业主一:
地下车位没开,地面先收费

江宁某现代城小区的业主孔先生说,他本人就拒缴物业费,原因有三:一是小区盗窃行为严重;二是现在地下停车场还没启用,而物业已经开始在路面划车位收费,未提前征得业主同意;三是一些账目不及时公布,物业费按每户10元/月的标准收取,摊电费已经两三年了,从没见过账目公示。

业主二:
换了物业,没签合同怎么缴?

将军路某花园小区业主张先生表示,他一直欠缴物

业费。因为在2005年年底房屋交付时,是和深圳一家物业公司签的前期服务合同,半年之后,这家公司突然撤离,他当时还不知道已经换了物业公司,这种物业突然“易主”的事情,是开发商和物业公司“一厢情愿”,“我没有和物业签任何服务合同,凭什么缴物业费呢?”

业主三:
遗留问题不解决就不缴费

记者浏览了365房地产网的几个网上社区讨论版,发现有不少小区业主对开发商遗留的问题“耿耿于怀”。有业主说,开发商原来开发时,在小区内建设了一个大水池,现在水池漏水,而物业是开发商下属的一个独立核算的物业公司,前去交涉却迟迟没有回音,所以大家都不肯缴物业费。



快报制图 沈明

【物管说法】

业主欠费原因有二

南京一家知名物业公司老总表示,目前业主欠缴物业费的原因主要有二:一是开发商把“烂尾”遗留给物业,比如顶层漏水、配套设施不到位等等,这时物业公司就“里外不是人”;二是大多数业主不清楚物业公司的运行成本、费用开支究竟有多少,看到的只是保安看门、清洁工打扫卫生,认为“质价不符”,甚至有业主故意欠费。

他表示,其中开发商遗留的问题是最难和业主沟通的,所以现在他们一般碰到分期开发的楼盘项目,都要好好考虑,和开发商提前签合同明确一些责任,可这也常常防不胜防。

不会轻易登报催缴

“业主欠缴物业费,登报催缴的办法我们一般不会采用。”南京天晟物业管理服务有限公司总经理董伟祖说,如果有业主欠缴费用,他们一般采取三步走:先分清双方责任,协商解决或由业委会做工作;再委托律师发函催缴;最后实在不行,才会用到法院诉讼的方式解决。

他说,在对小区业主物业费缴费情况的公示上,他们不会直接列出不缴费用的业主,而是一并将最近业主的缴费明细表全部在小区公示,就是为了避免出现纠纷。至于登报的方式,可能会激化一些矛盾,这只能不得已而为之。

【律师观点】

公布业主名单不算侵权

翠屏国际城的业主范先生对记者表示了疑问:将一些欠缴物业费的业主姓名登报,是否侵犯了业主的名誉权和财产隐私权呢?

“不管是找不到业主,还是找得到业主,登报肯定不构成侵犯名誉权或者说侵犯个人财产隐私权。”江

苏圣典律师事务所副主任律师王宏说,因为业主欠缴物业费在先,物业登报催缴是可以的。作为合同约定的事情,物业公司有追讨债务的权利,在拨打电话、小区公示、发函督促等催缴方式未果及联系不上的情况下,通过媒体登公告催缴也是唯一的选择。

【政府声音】

“业主消失”可登报催缴

“政府仅仅是个协调的部门,业主和物管之间应该按照签订的服务合同执行,这是民事合同。”南京市房产局物业办有关人士告诉记者,这次南京市房产局公布的《业主临时公约》规范文本中就规定:“未按时缴纳物业服务费用的,物业企业可以采取电话或上门催缴措施;逾期仍未缴纳的,物业企业可以在小区公

布物业费收缴情况中列明欠缴费用业主室号并限期补缴”,如果“仍不补缴的,物业管理企业可依法向人民法院提起诉讼”。

“虽然公约没有注明可以登报催缴的约定条款,但因为业主欠缴物业费是既成事实,可以选择相关方式进行催缴。”该人士认为,登报也是一种可以选择的告知催缴方式。

物业收费要“质价相符”

“至于有的业主以‘前面的物业公司走了,后面的物业没签合同’为由拒缴物业费,这种做法是不可取的。”这名人士解释说,因为业主接受了服务,造成“事实合同”,只要物业服务到业主就应该缴物业费。但是,这时物业公司也要积极和业主补签物业服务合同。如果觉得物业公司服务不到位,可以召开业主大会,

2/3以上业主同意即可解聘或重新选聘新的物业公司,“而不是简单地以不缴物业费来抗拒”。

“不管怎么说,物业公司和小业主之间的收费关系,必须是‘质价相符’的。”只有物业提供了和收费相符合的服务,业主才会掏钱。至于开发商遗留的问题,业主应该按照购房合同找开发商“算账”。

快报记者 尹晓波

公告		
翠屏国际城业主欠费通知		
经我管理处发挂号函并多次电话通知,以下业主仍未缴清我处物业费,现再次通知欠费业主,望以下业主见通知后尽快到我处核实并缴清欠费,以维持我处收费工作的正常运作。第一批欠费业主名单如下:		
序号	房号	业主姓名
1	香樟苑1栋502房	
2	水杉苑2栋201房	
3	香樟苑1栋103房	
4	香樟苑7栋201房	
5	香樟苑7栋309房	
6	香樟苑7栋306房	
7	香樟苑5栋1号	
8	香樟苑5栋3号	
9	香樟苑8栋2号	
10	水杉苑1栋403房	
11	水杉苑1栋507房	
12	水杉苑1栋508房	
13	水杉苑15栋301房	
14	水杉苑15栋401房	
15	水杉苑15栋306房	
16	水杉苑8栋201房	
17	水杉苑8栋302房	
18	水杉苑11栋307房	
19	水杉苑12栋504房	
20	水杉苑12栋306房	

联系电话:52110708
深圳市莲花物业管理有限公司
南京翠屏国际城物业管理处
二〇〇六年十一月二十八日

【编后】

构建和谐社区是个缩影

自2004年起,从中央到地方一直在为构建社会主义和谐社会而努力。如今,“和谐社会”早已不是一句口号,而成为我们大家都能切实感受到的一种氛围,一种秩序。但是,在这种“和谐”的大环境下,却常常有人忽略了自身存在的小环境的和谐——不是吗?现在有多少人能够认识到:我们居住的小区也需要“和谐社会”的阳光来普照?

一直以来,小区就相当于一个微型的小社会,每一位业主在拥有权利的同时,也肩负着维护小区和谐运转的义务。但如今,无视并逃避这种义务的人不断出现。长此下去,后果如何?我们不妨来看看:部分业主不缴物业费→物业公司无法正常运转→提供的服务越来越少→更多业主不满意→大家拒缴物业费→物管不提供任何服务→小区陷入无序状态。试问:谁愿意在一个杂乱无章的小区中生活?

天下大事,从小做起。所谓“家事国事天下事”,如果我们连自己的“家事”都矛盾百出,连小区这个小社会都乱成一团,那还谈什么构建和谐社区?人,首先是个社会人。既然如此,那就必须遵守社会秩序,物管、业主,都要按规则行事,按牌理出牌,否则,没有了和谐,谁也乐不起来。

关于全省集中治理外挂汽车船舶的通告

为规范和加强我省运输市场、交通安全和税费征收管理工作,根据《中华人民共和国道路交通安全法实施条例》、《中华人民共和国船舶登记条例》等法律、法规、规章的规定,经省政府同意,省政府法制办、公安厅、公安厅、财政厅、物价局、地方税务局、工商行政管理局、纠正行业不正之风办公室等八部门决定对汽车、船舶外挂行为进行集中治理,现通告如下:

一、我省辖区内拥有汽车、船舶的单位、个人,凡汽车挂外省(直辖市、自治区、下同)号牌、船舶在外省登记注册的,必须于2007年4月1日前,按规定将车辆、船舶转回我省登记,办理我省号牌、证书。

二、汽车、船舶所有人或经营人的户籍或工商登记在我省,汽车悬挂外省号牌、船舶在外省登记注册,且主要在我省辖区内行驶或从事运营,即认定为“外挂汽车或船舶”。

汽车、船舶所有人或经营人符合下列情形之一的,

即可认定为“户籍或工商登记在我省”:

- 1.户籍和身份证在我省公安部门登记、签发的;
 - 2.船牌在我省公安部门登记的;
 - 3.工商登记在我省的;
 - 4.经相关部门认定的其他情形。
- 户籍或工商登记在我省的汽车、船舶所有人或经营人符合下列情形之一的,即可认定为“主要在我省境内行驶或从事运营”:
- 1.营运证等相关营运手续在我省办理的;
 - 2.在我省缴纳部分规费的;
 - 3.与我省单位签订挂靠合同的;
 - 4.在我省进行汽车定期检验、船舶年审两次以上的;
 - 5.汽车、船舶列入我省单位固定资产的;
 - 6.与我省单位或个人签订三个月以上运输协议的;
 - 7.在我省办理通行费月票或汽车驻地通行证的;
 - 8.全年船舶签证主要在我省海事部门办理的;

9.经相关部门认定的其他情形。

三、凡在2006年10月1日至2007年3月31日期间,原外挂的车船主动转回我省车籍地、船舶港落户的,本期间原在外挂省所缴的车船税费低于我省车船税费的差额应予补征。

四、凡在2007年4月1日至6月30日期间,原外挂的车船主动转回我省车籍地、船舶港落户的,补足从2006年10月1日公告之日起在外挂省所缴的车船规费与我省应缴规费的差额。

五、凡在2007年7月1日后,外挂的车船未主动转回我省车籍地、船舶港落户的,在认定外挂事实后,除补足从2006年10月1日公告之日起的规费差额,按规定加收滞纳金外,另依法予以罚款处罚。

六、对外挂车船,按上述规定处理后,从次月起按我省规定征收规费;未转回我省户籍的,车船主应当主动办理我省汽车、船舶登记手续。

七、对船证不符的外挂船舶,航道管理机构配合海

事船检机构实施丈量后,确定其计费基数,征收有关规费。

八、对无税费缴讫凭证的外挂车船,按有关规定进行处理。

九、坚决打击违法办理汽车号牌或船舶证照外挂的中介机构和个人,严肃查处跨省征收税费的违法行为。

十、对妨碍和阻挠执法部门依法执行公务的要依法惩处,构成犯罪的移交司法机关处理。

江苏省人民政府法制办公室

江苏省公安厅

江苏省财政厅

江苏省物价局

江苏省地方税务局

江苏省工商行政管理局

江苏省人民政府纠正行业不正之风办公室