

# 物业重复收取近80万电梯费?

## 常州市物管中心:没有的事,只是把当初代收代管的钱批给物业使用

王先生是常州绿洲家园小区的一名业主,近日,他向现代快报投诉称,当初小区交付时常州市物管中心在没有依据的情况下收取了一笔电梯费,此后又在没有依据的情况下把这笔钱批给物业公司使用,“物业公司向我们收的物业费已经包含了电梯维保费。之后,物业公司以电梯维保费的名义向物管中心报销了近80万的费用。”就此,记者进行了调查。

### 意外发现

#### 物管中心代收费没依据

王先生在2003年购买了位于新北区的绿洲家园小区的一套房子。2005年初,房子交付,王先生一家人入住。没多久,因为觉得物业服务不到位,王先生拒付物业费。为此,常州绿洲物业管理有限公司起诉王先生,要求其交纳物业费。

在打官司的过程中,学法律出身的王先生意外发现一个情况。王先生说,2005年房子交付时,物业方面要他交纳一笔“电梯费”,按所在楼层收,3-4楼是8000元每户,5楼以上每户1万元。王先生属于5楼以上,没有多想,就交了1万块。物业开出的收据名为“常州市房屋本体共用部位设备维修基金缴款凭证”。

王先生仔细研究那份收据,发现上面盖的章是“常州市物业管理中心基金管理科”。这笔钱是常州市物管中心收的?此后,王先生看到了在2005年1月31日常州市物业管理中心出具的一份“通知”。

“通知”是专门发给绿洲家园小区全体业主的,上面写道,“关于绿洲家园小高层住宅电梯运行维保费(电梯维修基金)的征收,由于常州市有关电梯维修基金的收取管理办法尚未出台,

格局异产毗连房的特性,为确保小区电梯的正常运行,维护小高层住宅业主的利益,规范电梯维修基金的收取行为,经市房管局物业管理处与市物业管理中心研究决定,对绿洲家园电梯维修基金的征收暂参照《常州市房屋本体维修基金管理办法》进行管理,即由物业公司在办理入住登记手续时向业主代收电梯维修基金后统一缴至市物业管理中心,物业公司代收电梯维修基金应向业主开具印有‘江苏省财政厅监制章’的维修基金专用票据”。

对这笔钱,物管中心称,“市物业管理中心对电梯维修基金作暂存保管,待市相关文件出台后,再明确其确定性和使用方法。”

“研究”这份通知后,王先生立即产生了很多疑问,“我查阅了当时很多法律和文件,发现他们这个收费根本没有任何依据,而且他们自己在通知中也说了‘收取管理办法尚未出台’。既然未出台,房管部门自己有什么权力来收这笔钱?”

据王先生介绍,根据相关资料显示,当时小区有600多户业主缴纳了这笔费用,物管中心收取的钱有600余万元。

### 业主质疑

#### 电梯费被重复收了80万?

王先生说,随后他获取的材料更是让他感到惊讶。他说,按照他的理解,物管中心收取那笔钱没有依据,后来在一段时间内当时的绿洲物业公司向物管中心报销的近80万费用也没有依据。

据王先生介绍,资料显示,从2005年至2010年上半年,绿洲物业公司(后更名为三晶物业公司)向常州市物管中心报销了包括电梯年检费、保养费、维修费等费用有近80万元,“报销的费用里还有电费,我没有计算进

去,我觉得那笔钱毕竟还是合理的。”

王先生说,他对这笔报销掉的费用提出疑问,主要是因为他们已经交纳了物管费,而他们交纳的物管费就包含了电梯的维修费。为此,王先生向记者出具和他本人及一些业主当初和绿洲物业公司签订的《前期物业管理服务协议》。协议写明,房屋公用设施设备包含了电梯,物业管理服务内容则包括对房屋公用设施设备及其运行的维护和管理。在协议的第四条,则明确写明,物业管理服务费用为每月每平方米4毛钱。

“既然物业管理服务内容包含了电梯的运行维护管理,物业费是4毛钱,那就说明,向业主收取的4毛钱里包含了电梯的运行、维护管理费,”王先生质疑说,既然如此,物业公司为什么又到常州市物管中心报销近80万的保养费、维修费等?常州市物管中心有什么权力来审批这笔钱给物业公司?”

王先生告诉记者,在2006年出台的《常州市市区住宅电梯运行维护收费管理办法》很明确的讲到,电梯运行维护费,是指住宅电梯的日常运行以及维护所发生的费用,主要包括运行电费、年检费、日常维护保养费和维修材料费,不包括电梯的大修(修理费用在1万元及以上的)和更新改造费用。而该费用在文件中明确由物业公司向业主按月收取或者按协议约定分期预收,费用为每月每平方米4毛钱,也可加楼层系数预收。该文件还明确,该文件实施前,各开发建设单位或物业管理企业与业主在合同中约定收取电梯费用,按合同约定履行。

“按照相关法律规定,不管是电梯运行维护费还是电梯维修专项基金,这些钱都是业主缴纳的,就应该属全体业主所有,

其使用需要征得三分之二业主同意,”王先生说,物业公司向常州市物管中心报销那笔费用,不仅使用无凭据,还存在重复使用了那笔钱,应该退还给业主。

### 物管中心解释

#### 那笔钱只是代收代管

对王先生的质疑,常州市物管中心一位负责人回应称,绿洲家园小区交付前后,常州有电梯的小区开始渐渐多起来,但当时确实没有一个明确的文件来规范电梯运行维护费和电梯维修基金。当时物业公司向小区业主收取电梯维保费,一些业主不愿意缴纳,不放心物业公司来收取这笔钱。在这种情况下,物业公司反映到常州市物管中心。物管中心于是采取了一个创新之举,对这笔钱进行代收代管。

该负责人还表示,正因为只是对这笔钱代收代管,物管中心只是按照物业公司的指令来将钱给物业公司使用,“物业公司发指令,我们按他们的要求来付。以后有了业委会,这笔钱的使用就由业委会发指令。”

该负责人还认为,物业公司并不存在重复使用那笔钱的问题,“他们物业公司收取的就是运行维保费”。

不过,对于王先生提出的物管协议上的内容所称物管费包含电梯维保费一事,该负责人表示不是很清楚,“这个需要去问物业公司。”

记者与绿洲物业公司(三晶物业公司)一位马姓负责人联系时,对方不愿意多说。当记者问当初业主缴纳的4毛钱里是否包含了电梯维保费,是否存在重复使用时,她回答说,“怎么可能呢!不包含的。”但是当记者提出物管协议上怎么有包含的内容时,她又表示,“合同嘛,你让他们打官司去。” 刘国庆

### 警情预报

#### 拎包随手放 转眼不见了

类似案件接连发生近10起

拎着手包逛商店,看到心仪的物品后,随手便将拎包往身边的凳子上放,只顾察看衣服面料或试穿鞋子,哪儿会想到转眼之间,自己的拎包便不翼而飞了呢?昨日,记者从常州警方获悉,类似案件就接连发生了近10起,提醒购物的市民朋友们注意防范。

10月11日17时许,女孩小张来到南大街二楼一家服装店,看中了一款服装,于是便随手将自己的一只长方形女式钱包往旁边的沙发上一放,就忙于察看衣服的面料,5分钟过后,小张突然发现自己的钱包不见了,接着就看到一名年轻女子拿着她的钱包,正急匆匆地往外走,小张忙喊抓贼,并立即冲上前去,在他的协助下,将那女子抓住。小张钱包内有现金500余元,还有一部白色iphone4手机。10月12日,那名涉嫌盗窃的女子,已被警方刑事拘留。

警方在查处和打击此类犯罪的同时,也提醒广大市民朋友,在逛商店购物时,一定要多留一个心眼,时刻把自己的钱包等贵重物品,放在自己掌控或视线之内,不要给犯罪分子以可乘之机,免得财物蒙受损失。

荆轩 葛小林

### 网友播报

#### 女郎“霸占”儿童专座 同车乘客发帖指责

为了方便抱小孩的市民乘坐公交,自2008年开始,常州BRT快速公交上便配备了儿童专用座椅。这一项服务自推出以来,因为人性化的设计,一直受到市民称赞。但是,总有少数市民堂而皇之地坐在上面,全然不顾他人的感受。昨天,网友“寂寞地下铁”便把一名“霸占”儿童椅的乘客晒到了网上,引来众人对该乘客行为的指责。

据网友介绍,10月14日下午乘公交车回家路上,当时正是高峰期,车上乘客很多,车厢靠后车门的地方有个儿童椅。当时虽然很多乘客都站着,但没一个人去打儿童椅的主意。过了不久,车子到站,上来一名女青年,径直走到儿童椅旁,跳上去一屁股坐在上面。全然不顾其他乘客指责的眼神,一直坐到下车。发帖人看到后觉得很气愤,便用手机拍了一张照片,发到了论坛上。很多网友看到后,纷纷留言指责女青年“霸占”儿童椅。“既然是小孩的专座,那大人就不该去坐。”一名网友这么说道。

从网友上传的照片上,记者看到女青年身穿白色长袖T恤,碎花短裙,手里抱着一只提包,双脚悬空,“安逸”地坐在儿童椅上。由于儿童椅比一般座位要高出很多,所以大人坐在上面,在一堆乘客当中十分显眼。

公交车上的儿童椅是否经常被大人霸占?昨天下午5点多,记者随机走上一辆B1公交车。看到车厢里虽然挤满了人,但是大家都自觉地站在那里,没人去坐儿童椅。一名乘客向记者表示,“椅子那么小,怎么能经得起大人去坐?而且大人坐在上面的样子也太难看了,我宁肯累趴下,也不会去坐。”

随后,记者从公交部门了解到,目前,常州快速公交部分车辆配备了儿童座椅,从2008年启用至今,很少发生人为损坏儿童座椅的情况,也没有发生过大人坐坏儿童椅的列车。但有少数不自觉的乘客会去坐儿童椅。 姚斌

四个小伙结伴来常州,没找到工作动了邪念

## 砖砸黑车司机抢走5张银行卡

9月10日深夜,四名外地网友相约常州打工,工作没找到,口袋日渐羞涩,便萌生了抢劫黑车司机的念头。其中三网友持砖砸伤司机后,用鞋带将司机捆绑在荒郊树林中,抢走5张银行卡和千元现金后逃跑。由于案情严重,此案被列入省公安厅督办案件,就在常州高新区警方全力追查时,一名嫌犯慑于压力投案自首了,警方根据线索,很快将其余两名嫌疑人抓获。昨天,涉案三人因涉嫌抢劫被移交检察院。



办案民警一路长跑1000米,抓获涉嫌抢劫黑车司机的嫌疑人小江  
新桥派出所供图

### 三青年抢劫黑车司机

小江、小明、小黄和小伟四人都只有20岁出头,分别来自安徽、湖南和苏北,四人在网上结识后,便相约到常州一起打工。然而,来到常州数日,四人却没能找到工作,眼看着带来了的积蓄快消耗光了,他们便盘算着找些路子先弄点钱花花。小伟就提议,大家去抢点钱做生活费。一番商议之后,他们决定对黑车司机下手。9月10日深夜,小伟有事没去,其余三人在新北区新桥镇某小区的烧烤摊上找到了一辆黑车,让司机送他们去百丈公交站。黑车

司机小丁也是个小伙,见三个年龄相仿的男子上了车,也没太留意,一路上还聊起了天。

车子开到半路,坐在后座的小明说要下车撒尿,小丁便把车停在了路边。在小明方便的时候,小丁突然感觉头顶一阵剧痛,一回头,只见坐在后座的小江举着一块砖,正要朝他脑门拍下,小丁大喊:“我跟你们无冤无仇,干吗打我?!”话没说完,脑袋上又挨了几下,鲜血直流。

小江等人说,“我们只是弄点钱花花”。小丁一听赶紧说,“别打我,我把钱都给你!”随即将身上的5张银行卡和1000元现

金掏给了小江等人。

之后,他们强行将小丁从驾驶室拖到了后座,自己开车在新北区瞎兜。

后来,他们把车子开到了新北区一个偏僻的荒野树林边,三人解下鞋带,将小丁绑在树上,一再威胁说如果他敢报警,他们能很快找到他,“后果你知道!”随后三人便逃跑了。

被绑在树上的小丁挣脱后赶紧报警。

### 警员长跑追逐嫌疑人

就在新桥派出所办案民警排查可疑人员时,天宁警方传来

信息称,有一名男子到兰陵派出所投案自首称,前不久,他和两名同伴在新北区抢劫了一名黑车司机。新桥派出所民警立刻带着受害者小丁前往兰陵派出所进行辨认,证实这名投案男子正是小明。

小明称,他是第一次做犯罪的事情,看到小江用砖头砸小丁,鲜血淋漓的,心里害怕死了,车子开到龙虎塘时,他就说,我不要跟你们分钱,你们给我100块钱吧,我自己打车回去。小明随即打车到兰陵派出所投案自首。

小明交代说,他们四人暂住在光华路一带,新桥派出所随即部署抓捕,11日深夜,抓捕组前往嫌疑人暂住地时,发现两名可疑男子站在路边,见到警车到来,两男子飞速逃窜。抓捕民警追了几千米,扑倒一名嫌疑人。另外一名嫌疑人也很快被抓获。两人交代,自己正是小江和小黄。原来,他们从小丁的4张银行卡里取了4000元钱,正准备去吃夜宵的,结果夜宵没吃成,直接进派出所了。

昨天,小江等三名嫌疑人被移送检察院。另外一涉案人员小伟在逃,警方已将其列为网上追逃人员。

(文中涉及人员均为化名)  
万雷鸣 葛小林