

# 物业费“捆绑”车位费,是否合理?

牡丹区住建局物业科:不允许“捆绑”收费;律师:小区共有部分的收益归全体业主所有

□牡丹晚报全媒体记者 敏静

“

连日来,菏泽颐景华庭小区多位业主致电本报新闻热线反映,该小区物业公司将物业费与车位管理费进行“捆绑”收费,不缴纳物业费就拒收车位管理费,小区业主对物业公司的做法表示不满,希望有关部门能够对此事予以关注。



小区南门附近的绿地改建成了停车场



小区内随意停放的车辆

## 业主:物业公司不作为,拒缴物业费反抗

3月14日上午,牡丹晚报全媒体记者来到菏泽颐景华庭小区进行走访调查,谈及物业公司“捆绑”收取车位管理费的情况,不少业主怨声载道。

牡丹晚报全媒体记者采访得知,目前该小区没有按时缴纳物业费的业主不在少数,很多业主都是因为对物业公司的服务不满意所以迟迟不缴纳物业费。“我们小区建设了地下停车位,目的就是人车分流,可是现在很多机动车可以开进小区。”业主郭先生带领牡丹晚报全媒体记者来到该小区一号楼附近,他指着该小区南门两侧的停车场告诉牡丹晚报全媒体记者,这里原本是一片绿地,上一任物业公司进驻小区后,私自将其改为停车场,只要在物业公司缴费,即可录入车牌,将车辆开进小区。郭先生告诉牡丹晚报全媒体记者,该小区南

门对面是一所幼儿园,每天都有很多小朋友从南门进出,人车不分流,存在很大的安全隐患。

随后,牡丹晚报全媒体记者又在该小区个别单元楼附近的空地上见到了随意停放的机动车。“有的车辆停放在草坪上,破坏了小区绿化环境;有的车辆停放在通道旁,影响了业主的正常通行。”郭先生告诉牡丹晚报全媒体记者,他们也就此事多次向物业公司进行反映,但仍旧没有得到有效解决。

“业主对物业公司的服务不满意,所以缴纳物业费的积极性不高。”该小区业主张先生告诉牡丹晚报全媒体记者,物业公司在管理方面存在很多不足:个别电梯和步梯垃圾清理不及时;直饮水泛黄多次反映得不到彻底解决;小区内的幼儿园、广告、停车场等公共收益去向不明;机动车随意进出小

区;被破坏的公共设施得不到及时维修……据张先生介绍,该小区是业主自筹资金建设,于2016年交房,但目前仍未成立业委会,业主遇到问题找不到反映途径。

牡丹晚报全媒体记者采访得知,3月底,该小区大部分业主的车位管理费到期,可是当业主缴纳车位管理费时,物业公司以没有缴纳物业费为由拒收车位管理费,业主对物业公司“捆绑收费”的做法不认可。

“我们小区去年下半年突然更换了物业公司,但这家物业公司是通过什么途径进驻小区的,和谁签的服务合同,怎么定的收费标准,这些问题我们不得而知。”郭先生说,该小区的公共收益去向不明,账目未公布,他们希望主管部门能够对此事给予关注。



机动车停放在过道上,影响群众通行

## 律师:小区共有部分的收益归全体业主所有

物业公司进驻小区需要经过哪些程序?业主如何维护自己的合法权益?对此,牡丹晚报全媒体记者咨询了本报法律顾问——山东思辩律师事务所律师曹国强。

据曹国强介绍,物业公司入驻小区分为两种情况:一是建设单位在建成小区后,由建设单位选聘的物业服务企业,建设单位应当与所选聘的物业服务企业签订书面的《前期物业服务合同》。《前期物业服务合同》应当对物业服务内容、服务标准、收费标准、收费方式及收费起始时间、合同终止情形等内容进行约定。

第二种情况是业主选聘的物业服务企业,业主选聘物业服务企业,应当召开业主大会进行表决。经业主大会表决选聘物业服务企业的,业主大会可授权业主委员会与选聘的物业服务企业签订书面《物业服务合同》。《物业服务合同》应当对物业服务内容、服务标准、收费标准、物业服务用房、专项维修资金的管理与使用、合同期限以及双方的

权利义务、违约责任等内容进行约定。

曹国强表示,如发生物业公司侵犯小区业主合法权益的,小区业主可以向小区所在街道办事处反映,或向住建部门反映,要求行政管理部门予以解决;也可以向人民法院起诉,通过诉讼程序解决。

“小区规划内的绿地一般属于小区业主共同所有,如小区内业主共有部分变更规划改变用途,须召开业主大会表决通过,并报规划部门批准。”曹国强告诉牡丹晚报全媒体记者,对于小区共有部分的收益,归全体业主所有。前期物业服务人应当单独列账,独立核算,扣除相应的管理费和税费后,收益资金归全体业主所有。前期物业服务人应当按季度将收益资金收支明细在物业服务区域的显著位置予以公示。如前期的物业公司未履行上述义务,业主可以向街道办事处或者乡镇人民政府反映,要求对前期物业的小区共有部分收益资金收支情况进行监督管理。

## 物业公司:不存在“捆绑”收费

物业公司是否对业主进行“捆绑”收费?为了解相关情况,3月14日下午,牡丹晚报全媒体记者通过电话联系上了该小区物业公司——菏泽恒良物业服务有限公司的工作人员。

“我们去年进驻小区,目前已经在该小区服务了7个月。”

菏泽恒良物业服务有限公司的一位工作人员明确表示,该公司没有“不交物业费就不能缴纳车位管理费”的规定,但是,当牡丹晚报全媒体记者询问业主是否可以将车位管理费与物业费分开缴纳时,这位工作人员表示,自己不太清楚。

“并没有说交了物业费才

能交车位管理费,但是,我们公司的系统就是这样生成的。”这位工作人员表示,对于业主关心的能否单独缴纳车位管理费的问题,她要先咨询上级领导,然后再给记者作出回复。截至牡丹晚报全媒体记者发稿时,未接到该物业公司的回复结果。

## 牡丹区住建局物业科:“捆绑”收费的做法不合理

“捆绑”收费的做法是否可取?该小区业主遇到的这种情况应该如何解决?3月15日,牡丹晚报全媒体记者又联系了牡丹区住建局物业科的工作人员。

“我们目前没有接到该小区群众的反映,但是,‘捆绑’收费的做法不合理。”牡丹区住建局物业科工作人员告诉牡丹晚报全媒体记者,物业公司“捆绑”收费的行为是不允许的,

他会联系该公司进行调查了解。

另外,针对该小区业主反映的“绿地改建停车场”的问题,牡丹区住建局物业科的工作人员表示,要经过全体业主同意才能改建。