

物业收费与服务引发业主不满

事发柳北区紫荆花城小区,双方协商后物业公司同意撤场

○○全媒体记者 李斌

5月下旬,“柳报维权哥”(微信号:lwzbwq)陆续接到多起柳北区红碑路紫荆花城小区业主的投诉:业主对小区物业收费存疑,认为小区物业服务等级未达到一级标准,物业公司却以2.18元/平方米·月的价格即高出一级物业服务收费标准来收取物业费。



紫荆花城小区。

业主：物业服务不达标，供水加压费不合理

5月30日,记者来到紫荆花城小区,看到行人出入口只有一名保安值守,机动车出入口则只有自动道闸。业主罗女士告诉记者,小区服务、维保人手不足是常态。

“小区一共4栋住宅,除了1栋在建外均已交付,而地下停车场一直未交付。物业说为了方便业主,所以地下停车场临时开放使用,但里面的设施和环境很差,雨天还漏水。”罗女士和多名业主认为,既然地下

停车场临时开放使用了,物业就应该做好相应的保障工作。

除了停车场的问题,小区绿化区域的保洁、消杀等同样存在服务不到位的地方,更让业主感到不安全的是,小区夜间巡逻、维保也出现人员不足的情况,“有几次家里的水电出现故障,业主在群里联系楼栋管家,楼栋管家却说小区只有门岗1人值班,没有人上门查看、处理。业主们对这样的服务响应很有意见。”业主覃女士

说,根据购房合同对前期物业业的约定,紫荆花城小区高层住宅物业服务费用是2.18元/平方米·月,超过了我市住宅前期物业服务费政府指导价2元/平方米·月。

业主罗女士还指出,由于供水加压费计算不合理,小区业主应缴水费单价(含二次供水加压费)最高竟超过5元/立方米。

物业：收费细则已公开，小区日常维护费用入不敷出

针对业主反映的问题,记者采访了紫荆花城小区物业柳州奥园物业有限公司(以下简称奥园物业)。

“目前紫荆花城小区日常维护费用入不敷出,公司只能采取减员的办法。”奥园物业相关负责人表示,业主反映小区物业人手不足的问题确实存在,而且因为减员,可能导致在某些方面的服务不达标,但物业工作人员还是尽量做好服

务。至于业主提到的收费标准与服务不匹配的问题,他会向上级汇报;如果业主仍不满,可以寻找新物业公司接手。

该负责人还表示,小区产生的所有开销和抄表数据都是公开透明的,二次供水加压费是根据“设备总电费÷小区业主总用水量×业主个人用水量”计算得来,由于小区目前入住率只有30%左右,用水量少,但设备依旧要正常运转,这就导致

费用较高;等到后期入住率提高、用水量上来了,二次供水加压费自然就会降下来。

记者了解到,根据《广西壮族自治区住宅物业服务收费管理工作指导意见》(桂价格[2018]108号)、《柳州市物业服务收费管理实施细则》(试行),二次供水加压费分摊方式主要按照个人实际用水量进行分摊,该物业公司计费方式符合收费标准。

双方协商：物业同意撤场，在新物业接手前仍提供相应服务

6月3日,奥园物业与紫荆花城小区业主代表进行协商沟通。

业主代表向小区物业提出降低物业费、取消现有二次供水加压费计算方式的要求;奥

园物业表示无法实现。双方沟通后,奥园物业同意撤场,并表示在业主找到新的物业公司进驻接手前,仍会提供相应服务。

一些业主表示,如果更换

物业,购房时房开承诺的赠送物业费的优惠就无法兑现。况且,这样的“摊子”谁又会接手呢?业主们表示,将向社区、街道和住建部门进一步寻找解决办法。

房开受托转卖房产拖欠钱款久未结清

经协商,房开方表示将逐步还款

○○全媒体记者 冯浩

“房子转卖出去快一年了,房开还一直拖着不给我尾款。”近日,市民宋女士向“柳报维权哥”(微信号:lwzbwq)反映,她在柳南区航鹰大道18号南俪首座有一套房产,原合同面积109.66平方米,价值90余万元,去年7月因个人家庭需求打算转卖,为图便利就直接委托该小区房开公司帮忙办理房产更名及转卖事宜,约定到手金额60万元,但至今仍有19万元款项未到账,宋女士多次与房开方协商均无果。

宋女士说,当初委托转卖房子时,按房开公司要求,她单方面写下一份申请书,双方约定,她那套房子的新标价为79万元,新买家支付20万元首付、贷款59万元。同时约定,新买家的贷款放款后10天内,房开公司须将宋女士所得的全部款项即60万元转至宋女士名下账户。

后来宋女士收到了41万元,至今仍有19万元未到账。“我向房开方要求支付剩余房款,对方称公司资金紧张。”宋女士无奈地说。

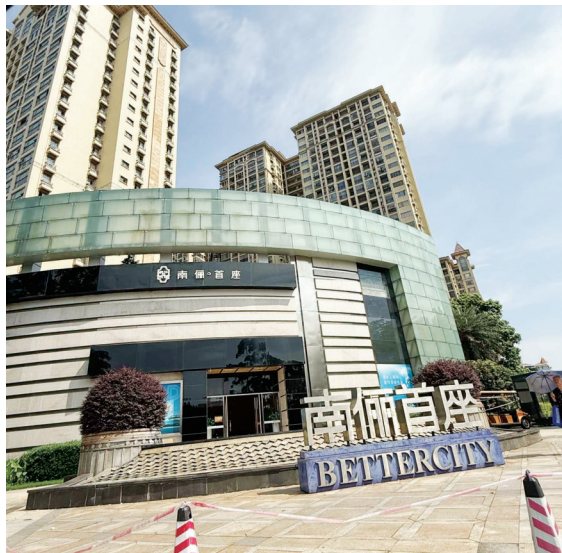
6月3日,记者来到该小区房开公司办公室。

一名自称是房开公司办公室负责人、值班经理的韦

先生告诉记者,目前房开公司已收到新买家贷款的全部资金,但因内部财务资金问题,需要一定的时间周转,所以未能及时将款项支付给宋女士。对此,房开公司计划逐步还款,并会组织内部会议协商相关事宜。韦先生说,此前有几名户主也委托房开方转卖房产,目前除宋女士外,还有一名转让人钱款未结清。

广西众维律师事务所王歆律师表示,根据《中华人民共和国民法典》第五百零九条,宋女士与房开方构成事实合同关系,双方应按照诚实信用原则全面履行各自的义务。房开方未按约定退款构成违约,宋女士有权要求房开方支付剩余的19万元。另外,房开方还应承担因占用宋女士的资金产生的损失赔偿责任。

王歆律师建议,宋女士可先行与房开方协商,要求其给出书面承诺,明确具体还款计划及截止日期,并保留双方沟通的记录;若协商无果,可向法院提起诉讼,并提供申请书、沟通记录、放款证明等证据,证明合同内容和对方违约事实。同时,提醒广大市民,在进行房屋交易时,务必签订书面合同,明确各方的权利义务,以保障自身合法权益。



该小区房开办公室。



请扫一扫
二维码关注
“柳报维权哥”,
加入维权大家庭。