

(呼声回应)

开屏跑腿

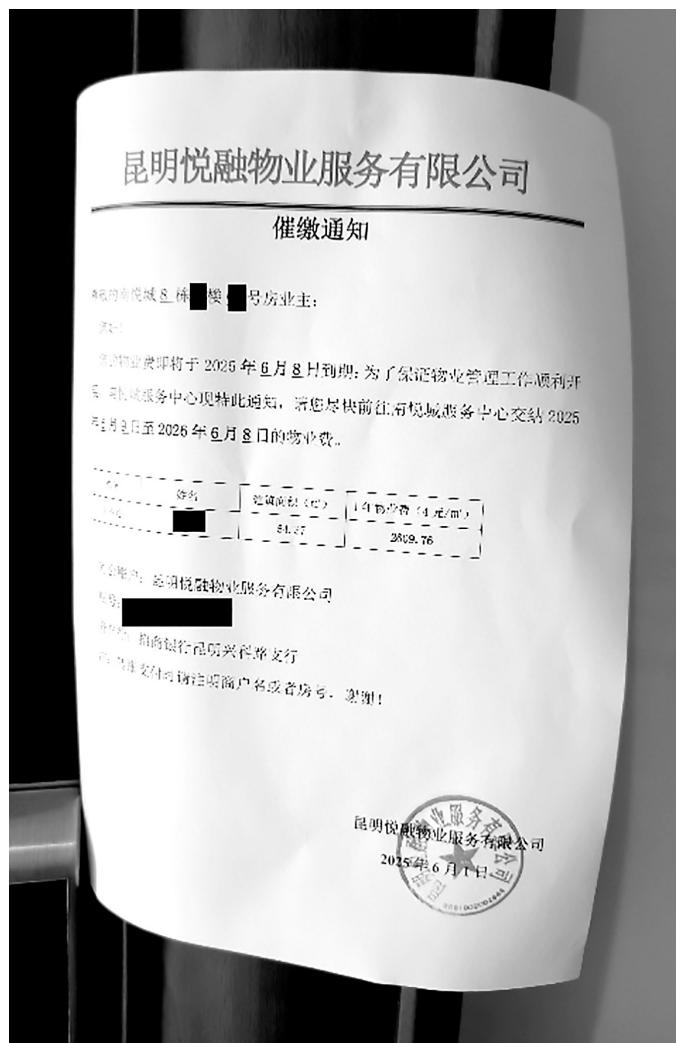
每平方米3元提高至4元

不满提价 拖欠物业费 被物业公司 告上法院

法院:支持按每月4元/平方米 对案涉公寓收取物业费

最近,昆明市西山区南悦城的一位业主向本报记者反映,物业昆明悦融物业服务有限公司在未征得业主同意的情况下,将物业费从每平方米3元提高至4元。多位业主认为,物业提价缺乏合理依据,且服务未达标准,而物业方则称调价合理合法。

记者走访时了解到,李某因不满物业服务,不愿按每月4元/平方米的标准交物业费,被悦融物业诉至法院。结果判决显示,法院支持物业按每月4元/平方米收费。



贴在业主家门口的催缴通知

业主:物业做得不到位,凭啥收4元/平方米

业主杨先生表示,其于2019年购房,2021年入住,前期物业为京盛物业,后来更换为悦融物业。“我们与前期物业签订的合同中约定,物业费为每月3元/平方米,但悦融物业既没和我们签订物业合同,也没按之前合同约定的标准收费,且在管理中存在一些问题,没有严格履行物业合同。所以,我们不愿意按照每月4元/平方米的标准交物业费。”杨先生说。

业主苏先生表示,2021年交房后,京盛物业随即以解决门禁系统安装经费为由,在未与业主代表沟通谈判,也未书面征集业主意见的情况下,直接以通知形式提出将物业费从物业合同中约定的每月3元/平方米上调至4元/平方米,因此引起多位业主的不满,大家拒绝交物业费。

据了解,2022年,悦融物业通过协议转让的方式,取得南悦城的物业服务权,以通知方式宣告接管南悦城,并单方面上调物业费,理由是已经有很多业主签了物业服务合同。2022年至2024年,40%左右的业主与悦融物业签订了为期2年的物业合同,并按每月4元/平方米交纳物业费。2025年,超过85%的业主签订的物业合同到期。多位业主认为,悦融物业在实际管理中存在一些

未按物业合同约定提供物业服务的情况。于是,由苏先生等人组成的维权小组,曾在共有200余人的3个业主群里征集业主自愿参与维权活动,有130名业主签字参与。此外,一些业主自发组织集体维权,要求成立业委会,解聘悦融物业。

年近80岁的业主李先生表示,他不愿意按照每月4元/平方米的标准交物业费。今年6月7日,他收到了法院的传票,于6月23日开庭,中间仅隔了10多天。为维护自身权益,他到书店购买了《民法典》等3本法律相关书籍学习。

记者在业主的带领下,走访了6、7、8栋地下空间。一些地下空间被分隔后,用于存放餐饮物料,有的地方弥漫着异味。此外,还存在手持消防灭火器已经过期的情况。业主表示,这些地方经常没有保安值守,基本属于开放空间,外人很容易从这些地方进入他们居住的楼栋。还有业主表示,6栋多个楼层存在端头通风窗户被离得近的业主封闭,物业未进行监管等情况。多位业主表示,这些都是物业管理不到位的地方,在未签订物业合同的情况下,他们不会按每月4元/平方米的标准交物业费。

物业:仅少数业主存在争议

就上述情况,记者采访了悦融物业的一位负责人。该负责人表示,南悦城6、7、8栋公寓超80%的业主已签订物业合同,并按每月4元/平方米的标准交费,仅少数业主存在争议,这在法院的相关判决书中有所描述。

该负责人介绍,购房合同交房标准中,无门禁对讲系统的配套安装,门禁系统属于物业自投资金建设。为加强安全管理,物业投入安装了93个摄像头,并进行消防设备施工改造,提升了安全性。

该负责人称,物业服务是个动态过程。关于业主投诉的垃圾堆放问题,因住户多,虽然工作人员每日清理两次垃圾,但仍可能出现垃圾短暂堆放的情况;业主投诉的异味问题,是餐饮污水和个别人员不文明行为导致,物业已采取相应措施;对于通风窗户被隔,物业方并无执法权,已发整改通知并报政府相关部门,相关部门曾来现场检查并召开专题会议,要求进行整改,确保消防排风条件合规。

法院:应按每月4元/平方米交纳物业费

记者了解到,跟李先生一样,多位业主也因未及时交纳物业费被悦融物业告上法庭。今年4月2日,原告悦融物业与被告李某物业服务合同纠纷一案公开开庭审理,昆明市西山区人民法院判决如下:

悦融物业与业主李某未签订书面的物业服务协议,因悦融物业系从京盛物业处接管了案涉公寓,故相关物业服务内容可参照原京盛物业与李某签订的《南悦城物业服务合同》。该合同中约定物业公司需对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、保安、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理,共用设施设备是指业主共用的落水管、水箱、电梯、加压水泵、配电房、消防设施。李某提交的证据能够证明案涉南悦城7栋公寓内的消防设施确实存在损坏或者缺失的情况,悦融物业提交的《建筑消防设施维护保养报告书》仅能证明其在2025年履行了消防设施的维保义务,但是并未提交2022年至2024年底期间的工作记录,未举证在此之前完成了该义务,故悦融物业在该项物业服务方面存在一定瑕疵。

本案中,物业服务费的计价标准涉及全体业主及物业服务人的切身利益,属于民法典中规定的有关共有和共同管理权利的其他重大

事项,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,且应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意,但业主李某提交的反对提高物管费的业主签字表,签字人数显然未达到三分之二以上的业主。而悦融物业提交的交费明细统计表有相关的交费凭证和截图佐证,该院予以采信。

该统计表显示,南悦城6、7、8栋的住户中,已经按照每月4元/平方米交费的业主超出了接房户数的半数,故业主已经以实际行动与悦融物业达成了按照每月4元/平方米交纳物业服务费的合意。虽然悦融物业并未组织业主就物业服务费收费标准进行表决,但是业主实际交纳物业服务费的行为可以视为产生了表决的效果。综上,悦融物业按照每月4元/平方米的标准对案涉公寓收取物业服务费具有事实依据,该院予以支持。

李某不服上述判决,遂向昆明市中级人民法院上诉。昆明市中级人民法院于6月6日立案后,依法组成合议庭进行了审理。该院认为,一审判决认定事实清楚,适用法律正确,予以维持。

本报记者 张勇 江洋 摄影报道