聚焦3·15:

购房置业中的揪心事(下)

开发商延迟办理产权证,“准业主”怎么办?新交付的房屋出现了质量问题,能不能退房?婚前购房婚后还贷,离婚时房子归谁?……“3·15”如期而至,那些市民生活的揪心事真不少。

而房子恐怕是产业纠纷的“重灾区”之一,从房产证到房屋质量,从房屋使用到分隔,都藏着不可预知的麻烦。

记者 沈娟娟/文

一楼住户是否要交电梯服务费?

事件:市民张某在合肥某小区购买的房产在一楼,物业费缴费清单上,他和楼上的业主缴费标准一样,其中还有电梯运行及养护费。因张某住在一楼,平时根本不用电梯。所以他认为不应该交电梯运行及养护费,要求物业服务公司收取物业服务费时,将电梯运行及养护费除去,但物业服务公司不同意,为此无法协商一致。

律师意见:根据《物权法》规定,业主对建筑物专有部分以外的共有部分,享有权利,承担义务;不得放弃权利不履行义务。电梯是物业管理区域内全体业主的共用设施,产权归全体业主所有。电梯并不是为部分产权人提供专项性服务,全体业主均有使用的权利,住在一楼的业主要到楼上办事自然也要乘电梯,只是平常使用电梯次数较少而已。因此电梯的运行及养护费用,应由全体业主分摊。

另根据《物业管理条例》规定,业主大会可以对物业管理区域内共同管理事项作出决议,该决议对业主具有约束力。小区电梯运行和养护收费属于业主共同管理事项,因此业主可以根据上述规定,经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意的,可以对一楼业主是否交电梯运行和养护费用作出决议。

结合咨询问题来看,业主不能以放弃使用电梯为由,而不承担电梯运行及养护费用。当然,由于一楼业主使用电梯情况较少,其能否可以不交电梯运行费,可以通过业主管理规约、业主大会进行决议表决。

物业公司强制收取业主装修押金,是否合法?

事件:某小区业主2个月前从开发商处接收了房屋。当业主正在进行装修时,物业服务公司要求他签订一份装修协议书,并交1万元装修押金。该业主不同意,物业服务企业就不允许他进行装修,并告知其他装修的业主都交了装修押金。当时为了装修就交了1万元押金,现在他想要回押金用来购买材料,但物业服务公司不同意。

律师意见:业主是房屋所有权人,依法对其物业享有占有、使用、收益、处分的权利,可以说房屋怎么装修完全是业主自己的事情。但由于房屋属于不动产,其建造、使用都有严格的规定,业主在进行装修时,必须遵守相关的法律规定。

《物业管理条例》规定,业主需要装饰装修房屋的,应当事先告知物业服务企业,物业服务企业应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主。有的物业服务企业为了限制业主装修中的违法行为,会要求业主交装修押金或保证金,待装修完毕没有违法装修的,押金予以退还。若出现违法装修或因装修造成物业损害的,物业服务企业可以从押金中扣除赔偿款。

但从法律上来说,是否交装修押金,完全是业主和物业服务企业之间协商一致的结果,物业服务无权强行要求业主必须交装修押金。该物业服务企业强行要求业主交装修押金,业主不交装修押金,就阻止业主进行装修,侵害了业主的合法利益。业主可以向人民调解委员会申请调解或直接向人民法院起诉,维护合法权益。

物业公司收取小区停车费,如何处理?

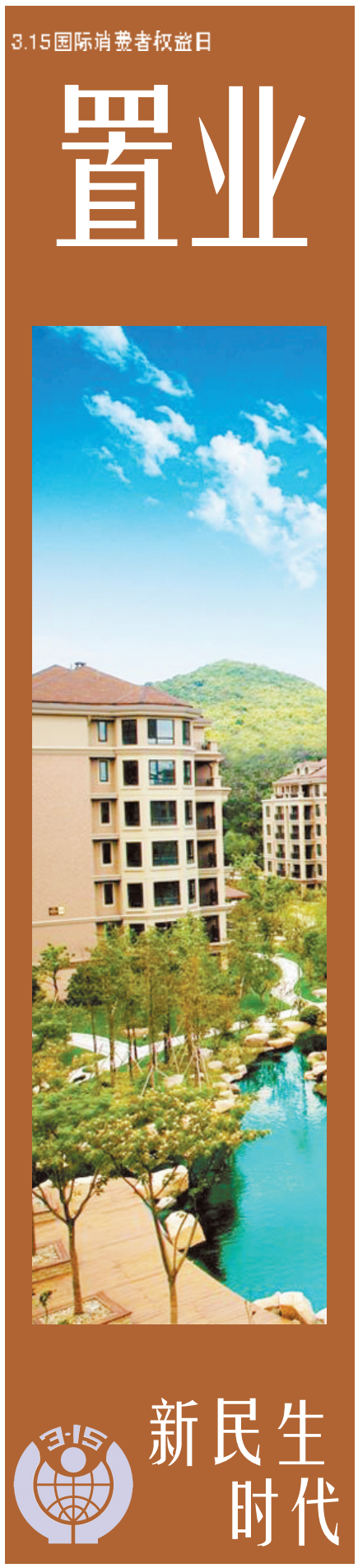
事件:合肥某小区的业主委员会委员反映,小区的地面停车收费是由物业服务公司直接收取和管理的。去年年底结账时,业主委员会要求物业服务公司将停车费划到业主委员会账户。但物业服务公司提出,停车位是由物业服务企业提供管理与服务,该费用已用于物业管理成本支出,且已经花完了,因此不同意支付给业主委员会。

律师意见:《物业管理条例》规定,利用物业共用部分、共用设施设备进行经营的,应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后,按照规定办理有关手续。业主所得收益应主要用于补充专项维修资金,也可按业主大会的决定使用。

也就是说,因共用设施(包括停车位)取得的收益应该主要用于补充专项维修资金,也可以按照业主大会的决定具体安排使用。

结合咨询的问题来看,物业服务公司已经收取了物业服务费,该费用本身包含了物业服务公司对物业管理区域的维护、服务和管理的费用。物业服务企业对停车位进行管理和服务,属于其本身工作职责范围。因此,物业服务企业无权将小区停车位收益用于物业管理成本开支,不能再将收取的停车费据为己有,用于物业服务成本开支。

根据《物业管理条例》规定,业主委员会作为业主大会的执行机构,可以在取得业主授权后,以原告身份向人民法院提起诉讼,要求物业服务公司返还其收取的停车费。



房屋专项维修资金归谁所有?

事件:某小区业主在办理房屋交接手续时,房地产开发商要求必须交住宅专项维修资金。但开发商收取后,存入自己公司账户。现在由于开发商资金周转出现问题,开发商想将该笔维修资金据为己有。业主提出异议,开发商辩称维修资金是维护、修理房屋的,在房屋保修期内属于开发商所有,由其保管使用。请问:专项维修资金归谁所有?

律师意见:

《住宅专项维修资金管理办法》规定,商品住宅的业主应当在办理房屋入住手续前,将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。从该规定可以看出,业主在办理房屋入住前必须交住宅专项维修资金。因此咨询问题中提到,开发商要求业主交维修资金是正确的。

《物业管理条例》同时规定,专项维修资金属于业主所有,专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造,不得挪作他用。

《住宅专项维修资金管理办法》规定,业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。也就是说,业主的专项维修资金所有权属于业主,开发商(建设单位)只是在办理房屋交接时代为收取。因此咨询问题中某开发商称在房屋保修期内属于开发商所有,由其保管使用,没有法律依据,侵害了业主的合法权益。

依据《物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》相关规定,答复如下:

一、业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。

二、开发商将业主的维修资金存入公司账户违反了《住宅专项维修资金管理办法》的规定,其认为维修资金在房屋保修期内属于开发商所有,由其保管使用,没有法律依据,侵害了业主的合法利益。

三、针对开发商的违法行为,业主可以向县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门进行投诉,要求予以查处和追回;也可以依法向人民法院提起民事诉讼,要求开发商予以返还。

本版律师意见由安徽徽商律师事务所郭万隆律师提供