

关于“物业管理费不能随便拒交”的法律问答

◎ 转载

物业管理费这东西，和很多人的生活都息息相关，那么，业主欠交物业管理费，物业公司能加收“滞纳金”吗？滞纳金收取的标准由谁来定？另外，如果物业被盗，能否以失窃为由拒交物业管理费？业主拖欠物业管理费又会有哪些后果？

焦点一 业主什么时候需要交纳物业管理费？

根据《物业管理条例》的规定：“已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位交纳。”因此，在建设单位已将物业交付给业主使用之日的情况下，物业管理费从物业交付给业主使用之日起即应由业主承担。

焦点二 业主能否以未入住而拒交物业管理费？

根据《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第六条规定：“物业服务企业已经按照合同约定以及相关规规定提供服务，业主仅以未享受或者无需接受相关物业服务为抗辩理由的，人民法院不予支持。”

因此，如物业服务企业已经按照合同约定以及相关规规定提供服务，业主就不能以未入住，即未享受物业服务为理由而拒绝交纳物业管理费。

焦点三 业主欠交物业管理费，物业公司能收“滞纳金”吗？

根据《合同法》的规定，当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

业主拖欠物业管理费，是一种违约行为，在《前期物业服务合同》或《物业服务合同》对滞纳金有约定的情况下，物业公司有权根据合同的约定向业主收取滞纳金，没有约定的，则根据物业公司实际所受的损失要求业主赔偿。

焦点四 滞纳金收取的标准由谁来定？

一般，滞纳金可以由双方在《前期物业服务合同》或《物业服务合同》上进行约定，如双方对滞纳金没有约定，则根据损失进行确定。

焦点五 业主能不能以失窃为由拒交物业管理费？

物业管理是指对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

从该定义看，物业管理并不包括安保服务，在《前期物业服务合同》或《物业服务合同》没有特殊约定的情况下，只要物业公司提供了物业管理服务，业主就必须按约定交纳物业管理费，不得以任何理由拒缴。小区物业管理不到位，业主可以取证，另行起诉物业公司，而不能作为拒缴物业管理费的理由。否则，应承担逾期交纳物业管理费的违约责任。

焦点六 拖欠物业管理费会有哪些后果？

拖欠物业管理费是一种违约行为，如《前期物业服务合同》或《物业服务合同》对该违约行为约定了违约金（滞纳金），在违约金（滞纳金）未过分高于造成的损失，业主除了需向物业公司交纳物业管理费之外，还应按合同的约定支付违约金（滞纳金），但不得超过违反合同一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违反合同可能造成的损失。

焦点七 业主什么情况下可以拒交物业管理费？

在《前期物业服务合同》或《物业服务合同》没有特殊约定的情况下，业主一般不得拒交物业管理费，但业主有证据证明物业公司不履行或者不完全履行物业服务合同约定的，或者法律、法规规定以及相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务，业主可请求物业公司承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任的。（蔡婉纯/供稿）