

因为10块钱门卡押金。静安区中华新路950号的合兴小区租户和管理方闹得不愉快。租户抱怨,同样一张进门卡,小区管理者仅向租户收费的行为,有歧视和乱收费之嫌。

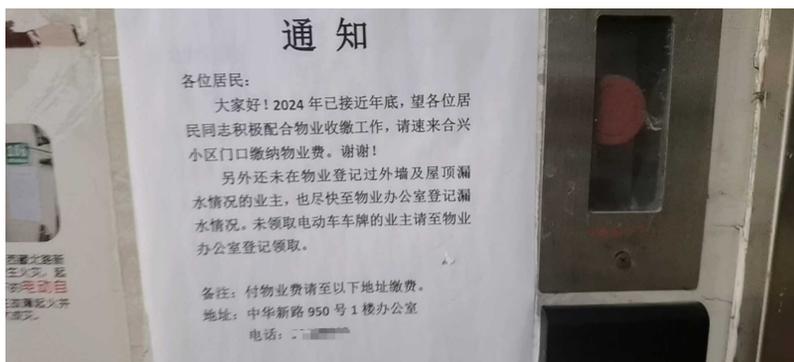
小区管理者们则表示,原本是为了加强管理,主动作为主动做的好事,却因为10块钱遭到埋怨,太过委屈。

争执激烈之时,管理方放话:“不愿意付押金,非机动车可以不停在小区里。”

这句话直接惹恼了租户。租户反问,同为住户,凭什么租户要比业主多缴纳10元钱,才能获得小区非机动车停车位的使用权?

相同的停车牌为何只收租客的钱

管理方委屈:本是出于好意……



合兴小区服务中心张贴的通知

租客不满: “物业没理由多收我10块钱”

2024年11月,一张贴在合兴小区内的通知,引发了租客小西(化名)的注意。

这则由“合兴小区服务中心”发出的通知,在催缴物业费的同时表示:“未领取电动车车牌的业主请至物业办公室登记领取。”

所谓的电动车车牌,是一张白色银行卡大小,上面登记有号码,可以悬挂在电瓶车上的牌子。

电瓶车进出合兴小区时,保安人员会对电瓶车上的牌子进行检查,禁止未悬挂牌子的车辆进入小区。管理方设置非机动车车牌的目的,是减少外来车辆占用本小区非机动车停车位的现象。

对于这一举措,小西非常赞同。由于合兴小区非机动车停车设施齐全,充电方便,一直以来,总有外来非机动车试图挤占小区住户们的停车位,导致原本宽裕的停车场地,变得拥挤且难以管理。

小西兴冲冲地赶到了物业管理处,为自己的爱车领取车牌。在一番登记后,小西被告知,由于她是租客,需要向物业

公司额外缴纳10块钱的押金。收取这笔钱的账户是一个个人账户。

付款后,小西越想越觉得这笔钱付得莫名其妙。明明领取的是相同的停车牌,凭什么业主不需要付钱,租客却要额外付10元钱?

想不通的小西和物业公司工作人员争执了起来,对方却告诉她,如果实在不愿意付押金,可以不将电瓶车停在小区里。

工作人员一句话勾起了小西的火气,小区内的电瓶车停车位,又不是物业公司的私产,凭什么物业公司可以人为设置门槛,要租客多付10块钱才能停车?

管理者: 设置门卡本是出自好意

对于小西的抱怨,合兴小区的物业公司表示,他们非常无奈,甚至有些委屈。物业公司的工作人员告诉记者,物业公司收取这笔费用完全是出自好意。设置非机动车进门卡的本意,是为了杜绝外来非机动车进入小区,抢占属于小区业主的停车位。

“因为我们的停车位都是免费的,所

以有很多外来车辆停进了小区。”工作人员说。

至于为什么只向租户收钱,不向业主收钱,物业公司表示,这是因为这些停车卡是业委会出资制作的。小区业委会担心,租户流动性比较大,如果全部免费,租户很可能在离开小区时带走停车牌,这就导致停车牌越发越多,失去了控制数量的意义,停车牌的制作成本也会大大增加,使全体业主受到损失。

“这笔费用从来不是停车费,而是押金。”工作人员强调,“租户退还停车牌时,我们会将10块钱退给他们。”

工作人员解释,之所以使用个人账户收取费用,是因为租户没带现金。“我们都是现金缴纳的,现场也做了登记。这张停车牌就是我们的付费凭证。”工作人员说。

矛盾焦点: 租户、业主不同权拨动敏感神经

尽管小区是出于善意设置了停车牌,但在租客小西的视角里,小区管理者们仍有不平等对待租客之嫌。

“同样一笔费用,凭什么租客必须交?业主就可以不交?如果说这10块钱是押金,为什么没有正规的押金凭证?”

小西说,10块钱是小事,但管理方坚决认为自己没有错的态度,让她很生气。

小西的诉求很明确,要么物业公司将向所有租客多收的10元钱,返还租客们,要么,物业公司向所有租客出具明确的收据,证明这笔钱是押金,以便租客们不再使用停车牌时,可以凭借收据退钱。

“就这样莫名其妙地将钱打入个人账户,太不正规了。万一未来工作人员离职,我们怎么证明自己付过钱呢?”小西说。

对于小西的不满,物业管理专家黄友

健很能理解。他提醒小区管理者们,在处理收费问题上,一定要争得全体业主的同意。

“物业公司一定要弄清楚,它所做出的决定,一定要符合业主大会的决定。特别是涉及收费的问题上,首先应该通过业主大会的表决,这件事即使是业委会也说得不算的。无论收费是多是少,都必须获得业主大会的同意,这涉及到小区中的权力问题。”黄友健说。

“可能有人觉得租客不是业主,所以向租客收费没问题,实际上这个想法是完全错误的。”黄友健说。

“租客的权益其实是和这栋房子业主的权益绑定在一起的。对租客增加收费项目,会直接影响业主的出租情况。这也是为什么增加对租客收费项目,也需要召开业主大会。”

至于小西指出的收费进入个人账户的问题,黄友健指出,在这个问题上,管理方确有不当之处。

“即使这个小区已经召开过业主大会,通过了向租户增收押金的决定,这笔钱如何管理,也应有个明确的约定。小区收费中最忌讳的一个问题,就是钱收到个人账户上了。”黄友健说。

合兴小区居委会、物业公司告诉记者,向租客收取电瓶车进门卡押金的决定,是小区业委会和物业公司共同商议的结果。他们已经做出决定,根据小西的建议,对这笔押金的管理进行整改。

“我们明天会贴出公告,向所有缴纳10元押金的租户提供收据。实在不愿意缴纳押金的租客,也可以反向向我们提供已领取门卡的收条。所有的押金,都会被统一入账进行管理。”11月20日晚,合兴小区物业公司工作人员向晨报记者表示。

晨报记者 张益维 摄影报道

