

# 楼下幼儿园太吵 窗下垃圾站太脏 业主拒交物业费 物业拒收水电费 物业称将尽量改善

核心提示

楼下是大型幼儿园，窗外一路之隔是垃圾中转站，住在这样的环境里肯定好不到哪儿去，想睡觉总会被吵醒，刮风都不敢开窗。近日，洛阳涧西区香港城一栋楼遇到了这样的情况，几家业主商量后决定以不交物业费为筹码，要求物业改善居住环境。然而半年过去了，物业公司不收他们水电费了，这样业主们面临着随时断水的风险；对此，物业公司称，他们会尽量帮忙改善，但若业主还不交物业费，他们将把业主告上法庭。

□记者 王新昌 文图

## 业主 楼下吵闹且臭，不交物业费交不上水费

“早上7点天还没亮，楼下幼儿园就开始放喇叭做早操了，想睡个懒觉都不行；窗下还有小区唯一的垃圾中转站，不敢打开窗户，臭气特别大；找物业反映问题已经半年了，仍没法儿解决，邻居们商量着拒交物业费，没想到物业公司连水电费也不要了，现在邻居们都面临着随时停水的风险，希望能帮忙解决。”10日上午11时许，家住洛阳市涧西区香港城的市民夏先生致电本报热线(18837996211)投诉说。

10日中午，记者来到该小区，这个小区非常大，多层、小高层、高层等都有，垃圾箱、健身器材、诊所等设施相当齐全，据业主们介绍，这个小区是附近相对好点儿的小区，物业服务也不错。而夏先生称，有噪音和垃圾臭味问题的居民楼是53号楼。随后，记者来到53号楼，这栋居民楼有3个单元，每个单元两户，一层6户，整个第一层是一个幼儿园，幼儿园将居民楼前面的空地也用铁栏杆圈起来，里面有滑梯等活动设施。据业主们介绍，小区里面的适龄幼儿都在这个幼儿园上学，幼儿园还收有附近的适龄幼儿，因此规模非常大。“幼儿园早上7点多做早操，做操时老师会拿出个大喇叭，放流行歌曲，放广播操，噪音非常大。”夏先生说。

随后，他带着记者来到楼西侧，与居民楼仅一路之隔设着一个垃圾中转站，约两间房子大小，用简易板墙搭建，垃圾站的大门恰好朝向53号居民楼。据了解，该小区有70多栋居民楼，而这个垃圾站是该小区唯一的垃圾中转站，记者发现，虽然天气非常寒冷，仍弥漫着刺鼻的气味。

## 物业

### 尽力改善环境，再不交物业费将被起诉

记者来到该小区的物业公司，询问幼儿园和垃圾站的问题，物业公司的工作人员称，幼儿园用的是南村的房子，物业公司无权强制让幼儿园搬迁，目前垃圾堆没办法挪，至少还没规划把垃圾站挪走。“我们尽量和幼儿园方面协商，让他们调整早操时间，及时清理垃圾，尽力改善居住环境，若业主还不交物业费，水会先停掉，而且我们已经算好了所欠的物业费以及违约金，我们会向法院起诉他们。”

对于这样的说法，业主们认为，物业公司很早就说过会协调解决，但快一年了仍没有任何动静，现在物业公司单方面要停居民用水，且还要状告业主，这种做法不能让业主们接受。



## 观点

涧西区物业办对这种情况进行了解释，该小区居民是不能不交物业费的，因为大多数物业都是低利润运营，而个别物业是赔钱运营的，如果业主不交物业费，将直接影响物业运营。同时物业也应该尽到责任，如果考虑到垃圾站确实影响居民生活，应该考虑重新合理规划。当业主交了物业费后，物业应尽职责帮忙代收水电费。

“对幼儿园扰民一事，这个要追究幼儿园是否合理规划、批建等问题。还需要物业牵头，由园方和业主等三方共同协商解决。”涧西区物业办负责人称。K



## 酒店污水排入小区 物业与酒店互推诿 业主苦不堪言

### 核心提示

“酒店的下水道堵塞，污水都排到了小区里，以前几次都是物业或业主拿钱清理，这次又堵了，物业经理去理论，也被骂了。”10日下午6时许，家住洛阳市西工区七一路九州花园的赵先生致电本报热线(18837996211)投诉说。记者采访得知，这家酒店所在的楼也是该小区物业负责的范围，酒店认为下水道堵塞，物业应负责疏通；而物业认为，酒店所交的物业费只包含生活污水处理费，不包括经营性污水处理费。两家相互推诿，害苦了业主。

□记者 王新昌 文图

## 走访：小区污水横流，人车要绕行

11日11时许，记者来到位于西工区七一路的九州花园小区，刚进门，就看到一条污水水流从小区内流出来，散发着刺鼻气味。而进出小区的市民纷纷踮脚绕行避开污水流，进出小区的车辆也绕行避开污水流，甚至有车主直接将车停放在小区门外。该小区的业主赵先生说，这条污水流是小区西边的商务写字楼排出来的，在这栋商务楼有一家饭店，这家饭店的下水道经常堵塞，下水道里的污水流到小区里面，业主们意见非常大。

## 物业：4个月堵了5回，讨说法被骂

随后，记者找到该小区的物业公司——龙众物业管理服务有限公司，该公司的经理方清亮说，他在该小区最近的4个月，这家饭店的下水道已经堵了5次，每次都让物业很头疼，清理难度很大。据方经理介绍，饭店给物业上交了物业费，而饭店的老板也是该小区的一位业主，双方都认识。“堵一次，我们清一次，冲一次下水道花300元，敢再动零件就花千把块，我们收了物业费不假，但只负责居民生活污水管道维修，他们开饭店搞经营产生的污水，而且他们的污水管道经常堵，总不能光叫我们清理。”方经理说。他还说，10日晚，他去饭店找老板理论，被骂了“滚蛋”等难听话。

随后，记者找到这家酒店的一名女经理，该经理称，老板不在饭店，他们都知道污水管道的事，也知道10日晚物业与饭店理论的事。“我们饭店交了物业费，如果饭店的下水道堵了，物业上有义务帮忙修好，不能因为我们堵了几次，物业就不愿意修了，再说我们又不是天天堵。”该经理称。而当记者询问如何联系上饭店老板时，她不愿意帮忙联系，也不愿意提供老板的联系方式，仅表示老板很忙，经常不在饭店。对于饭店污水影响到业主生活的事，她并不正面答复。

对于这种说法，方经理称，他无法接受，“经营性污水处理费，国家有规定，他们不能因为交了物业费，就肆无忌惮地将污水排入小区。”而采访中，不少业主表示，下水道堵塞后，污水从小区流过，这已经影响了他们的生活质量，不管该物业还是该饭店负责，他们只希望尽快能解决此事。

## 观点

对此，洛阳市物业管理专家称，一般小区里的物业都是低利润运营，所以当物业管理的地方出问题需要买单时，物业公司很可能因此赔钱。他认为，饭店作为经营性个体，尤其是饭店抹布、油腻泔水等非常容易堵塞下水道，而物业清理一次的确需要一定额度费用，所以，饭店应该多缴纳一定物业费，而复杂下水道疏通的工作，还应该由物业公司来做。“这种情况，我们一般建议酒店、物业以及业主代表三方面协商，不管物业和酒店怎样争执，都不能以牺牲业主权益为前提。”该专家说。F



# 楼王开盘！现房 多层电梯洋房！

## 超低特价 4260元/m²

繁华都市大道！！  
成熟社区 临街旺铺  
可自由分割 面积从20平方起  
火热咨询中



帝都国际城  
DIDU GRAND TOWN

65236666  
65236888

开发商：洛阳帝都国际房产开发有限公司  
售楼中心：涧西区龙门大道与五龙路交叉口