

业委会曾考虑重新招投标选物业,物业大提要求

“要换掉我,业主拿一百万补偿”

■记者 戴鹏

换掉物业?按之前规定与新草案,业委会都拥有此权利,却多方受阻,一直未果。物业蛮横的态度表明:换我没那么容易。格林星城的广佳物业说:业主应该补偿我们一百多万。小区内战未息。维权的业主们说:“现在我们最担忧的,是自己的生命财产都难以得到保障。”

物业公司要求业主补偿百万

9月25日下午,长沙格林星城小区业主委员会主任蒋军介绍,此前业委会曾考虑重新招投标选择新的物业公司为业主提供服务,但经多次协调无果,小区所在的长沙广佳物业管理公司要求业主补偿前期投入的一百多万元资金。

“但是这一百多万元资金,物业公司既没有说明到底用到了哪里,也没有给我们提供一个明细。”蒋军说。

解读:北京盈科(长沙)律师事务所的周雁武律师告诉记者:“湖南省实施《物业管理条例》办法(草案)规定,原物业服务企业不得以业主欠交物业服务费用、对业主共同决定有异议等为由拒绝办理交接。”周律师介绍,物业公司管理的小区基础设施都是开发商投资建设的,并不需要物业公司投入。物业公司投资的办公设备等是属于物业公司的资产,在撤离原小区的时候,物业公司可以自行处理,对于物业公司要求业主补偿前期投入的资金,绝对不合理。

重新选聘物业,社区有看法

格林星城小区业委会是在长沙市岳麓区西湖街道办事处黄泥岭社区书记何盛美的全程指导之下筹备成立的。但在业委会重新选聘物业公司的问题上,何盛美明确表示不同意。“现在国家法律授予业委会过分的权利了。”何盛美对记者说。

何盛美认为,既然国家相关法律、法规授予了业委会权利,按程序重新选聘物业管理公司是业委会可以行使的合法权利。“但是业委会不接受社区的领导行使权利重新选聘物业公司,在此过程中如果出现任何问题,搞不下去了,再让社区和当地政府来处理,我认为是不合理的。他们(业委会)必须要负全部责任。”何盛美说。

何的意见,在一些业委会委员看来,就是“社区的意思就是什么都要听他们的,不听烂摊子就不来收拾。”

解读:周雁武介绍,在湖南省实施《物业管理条例》办法(草案)中规定,社区只具有“指导和监督职责”,业主委员会“依法履行自治管理职责”。

“业主委员会的工作不接受任何单位的领导,业主委员会在合法范畴内展开工作的时候,任何单位和个人都不能干预业委会行使相应的权利。”周雁武告诉记者:“在重新选聘物业公司的时候,只要业主委员会是按照相关法律法规执行的,出了任何问题都不会要求业委会对不好的结果负责任。”

业委会忧心移交难,或将向法院提起诉讼

如今,小区的物业纠纷仍然在卡壳,因为业主担心重新选聘物业公司在新老公司移交的时候,长沙广佳物业管理公司不会将管道图纸、水电费明细、业主资料等彻底移交给新的物业公司。“如果他们不彻底移交的话,新的物业公司即使招标进来了,同样也是没办法正常为业主提供服务的。”一位业主担忧地说。

更感到绝望的还有受伤的李致恒,9月25日晚他一度有了跳楼的冲动。“我们现在不知道怎么维护自己的合法权益了。”他向记者哭诉。而记者注意到,李思宸被打当天,就向长沙市公安局西湖派出所报了案,但截至记者发稿时,该派出所仍未对事发经过做笔录。

业委会对记者表示,如果最终无法通过正常程序维权,他们将集中精力,向法院提起诉讼。

解读:“湖南省实施《物业管理条例》办法(草案)中规定,物业服务合同终止的,物业服务企业应当在60日内与全体业主完成交接。”周雁武律师表示,如果原物业公司拒不移交的,业主委员会可以向市住建委物监处投诉。由物监处根据相关法规进行处置。

风波又起

物业擅自提高物业费 不缴者竟被拒绝购电 律师:如果没经半数以上 业主同意,物业违法

9月25日下午,记者在长沙格林星城小区业主委员会办公室,数十名小区业主向记者诉说物业擅自提高物业费收费标准,并且业主不服因此拒绝缴纳物业费就被物业公司拒绝购电,给生活造成极大的不便。

居住在长沙格林星城的李先生告诉记者,自己就曾经因为不满物业擅自提高物业费标准拒绝缴纳物业费而被物业拒绝购电,导致家中停电近一个星期。

李先生告诉记者:“我们的物业费是半年一交的,在2011年年底的时候物业公司突然张贴了公示,称原本每个月每平方米1.2元的物业费要恢复到1.5元。所以到今年7月份之前我就因为这个涨价不合理而一直拒绝缴纳物业费,没想到家里的电用完了之后物业竟然不卖电给我们,直到把所欠的物业费全部交清。”

而记者在李先生出具的购房合同附件里的前期物业服务合同中见到,合同对物业费的标准做了“本小区物业服务费为1.20元/月/平方米”的明确规定。

北京盈科(长沙)律师事务所的周雁武律师告诉记者:“不管有没有成立业委会,小区物业要调整物业费标准必须经得半数以上业主的同意。并且业主因为拖欠物业费而被拒绝购电,物业公司是违法的。催缴物业费应通过正规程序进行。”

互动

你所在小区的物业公司存在哪些问题?如何让东家和管家成“亲家”?欢迎拨打0731-84326110、或登录腾讯、新浪微博@三湘都市报说说。



近日,格林星城业主在维权现场。(资料图)



本报9月12日A15版报道。



本报9月19日A11版报道。

声音

东家和管家,何时不成“冤家”

本报6月17日的报道《东家和管家,为何成“冤家”》曾就小区业主和物业纠纷问题进行了深入探讨,对两者如何成为“亲家”,我省许多物业管理方面的专家有深刻的见解。

我觉得对物业管理的监督应该有更加详细的行政规章。物业行业管理应借鉴管理网吧的经验,完善法律法规的处罚标准,明确规定接到几次有效投诉就能处以降级、停业整顿、吊销营业执照,这样监督才更有可操作性,才能更好地督促物业公司提高服务水平。

■长沙民政职业技术学院副院长 谢希刚

政府应加大监管力度,目前负责管理小区物业是房产局的物管部门,最多只有4到5人,工作量却很大。政府只有加大投入,制定出有效的物业管理细则,同时街道办和居委会要加强对业委会和物业公司的监督和指导,才能从根本上缓解小区物业纠纷高发的态势。5月15日,金碧文华小区业主委员会组织新老物业交接,邀请了住建委、街道办和派出所民警参加,心平气和地将物业纠纷进行了处理。其中,街道办和社区的介入起到了积极作用。

■曙光大邸业委会成员、律师 吴韶文

湖南省工伤康复中心 湖南首家 七年如一
脊髓损伤、脑外伤、中风、骨创、烧伤...
地址:长沙生物产业基地浏阳生物医药园 康复热线:18707484788