

小区百万公共收益该归谁所有

金帆小区业主状告业委会和物业 开福区建设局发声:公共场地经营收入归业主所有

沿街的商铺租金、地面的停车费、电梯口的广告费,这类小区公共区域的收益究竟归谁所有?长沙市开福区金帆小区的业主梁先生为了弄清这笔糊涂账,联合多位业主代表对业委会、物业进行起诉,要求他们公开账目。

3月21日上午,在长沙市四方坪街道金帆社区的会议室内,建设部门就此事进行协调,给出权威说法:小区收益就归全体业主所有,资金性质等同物业专项维修资金。

【业主】百万公共收益是笔糊涂账

金帆小区是典型的老小区。说起小区内的公共收益,梁先生直呼“之前并不知晓还有一笔‘巨款’属于业主共同所有。”他给记者举了个例子:“之前,因为开发商和业主之间存在经济问题,最终将几处房产给予业主共同所有,而现在在这些房产出租出去,仅租金就是上百万,这些钱可以作为公共维修基金或者抵扣物业费。”

记者查阅相关资料得知,小区仅租赁给诺贝尔幼儿园的场地就有2923平方米,已经租了十来年,每年的租金达20万元。同时,小区内也有张贴广告、移动电视播放等各类广告资源。“这些广告有多少收入,

收入去哪里了,我们并不知晓。”梁先生说,他不介意合理利用小区资源,但收入开支必须明细。为此,梁先生开始了起诉。

【业委会】曾公示公共收益的收支

2016年11月15日,长沙市开福区人民法院开庭审理了梁先生等人状告业委会侵犯业主知情权一案。

面对梁先生提及的公共收益收支未公示问题,业委会代表在法院庭审中表示,“我们对小区的公共收支情况在小区公示栏进行了公示,且向社区进行了通报。”

之后,记者在该小区业委会宣传栏,见到了贴在公示栏外围的小区2016年收入费用明细:写明小区收入是223.92万,支出是244.61万,支出中最大一笔是工资福利129.61万,但并未注明这笔钱包含哪些人员的工资及福利。

“业委会不可能将所有的账目和开支向200多名业主公开。”业委会代表在法院庭审中表示,“别说上百人了,就算每天来一二十人过来翻账,光接待他们就够忙乎。”

2017年2月26日,法院做出一审判决。其中提到,作为业主,原告有权公开查阅建筑物及其维修资金筹集、使用情况,物业

服务合同、共有部分的使用和收益情况,被告等不得以原告未缴纳物业管理费用拒绝,即使被告已经对相关信息在公告栏进行公示,仍不能免除对原告作为业主公开相应资料的义务。

【建设局】公共场地经营收入归业主

在21日的协调会上,梁先生再次提及小区公共场地经营收入的归属问题。参与调解会的长沙市开福区城乡建设局副局长刘石泉解释,物业管理区域公共收益是指物业对小区公共场地进行经营的收入,包括电梯、楼道等公共部分的广告收入、物业管理区域场地停车费收入等。

以前这些收入似乎已经默认为物业管理者在支配,现在都是属于全体业主所有,由业委会行使支配。

“金帆小区算是最早一批的经济适用房小区,房子到了一定年限,小修小补也很正常。”刘石泉表示,物业管理专项资金专户专用,大多是中修大修基金,用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的中修、大修、更新、改造。作为小区公共区域的收益,就可以“灵活”运用,“水管破了房子老化了,小修小补的钱就从这儿出。”

■记者 王智芳



3月21日,金帆小区业委会宣传栏外围,张贴了小区2016年度收支明细。 记者 王智芳 摄

律师说法

小区公共收益,业主有权要求公开

“法律规定小区公共部位的产权属于全体业主所有,开发商或物业无权对业主的财产进行处分。”湖南万和联合律师事务所律师谢文彬表示,一般发生此类纠纷,需要召开业主大会,通过业主大会决议,起诉物业和开发商,要求对相关利益进行返还。

同时,谢文彬提醒广大业主,对小区公共部位收益情况有异议,可以这么做:1.行使业

主权利,要求查看物管公司或业委会账目明细;2.与业委会或物管公司进行沟通,沟通不畅,业主也可以向当地建设行政主管部门投诉;3.业主如果对物业公司有异议,可向业委会投诉,由业委会作为主体向法院起诉物管公司,维护公共利益;如果对业委会有异议,小区业主推选诉讼代表,由诉讼代表行使代表权,作为主体向法院起诉业委会。

2016年“长沙最美物业人”评选结果揭晓

近日,综合网络投票、专家评审团打分,由长沙市物业管理协会、三湘都市报主办的“2016年‘长沙最美物业人’”评选结果最终揭晓。长沙市天创物业管理有限责任公司等10家物业企业被评为“十强物业服务企业”。

2016年,为表彰行业先进,宣传物业人高尚的情操、勤劳的品质,在长沙市住建委的指导下,长沙市物业管理协会联合三湘都市报共同启动了长沙市“最美物业人”第二季行业评选活动。

活动综合网络投票、专家评审,经过实地走访、组织座谈、考察评议、信息公示,最终评选出了长沙市天创物业管理有限责任公司等10家“十强物业服务企业”、长沙市万厦园丁物业管理有限公司服务的湖南省委机关大院项目等26个“最美物业小区”、上海永升物业管理股份有限公司长沙分公司所服务的旭辉华庭项目经理李倩等15名最美“物业人”和嘉盛华庭小区业委会主任唐忠良等2名“最美业委会委员”。



获奖名单

2016年度长沙市“最美物业人”名单

最美项目经理:

- 李倩 上海永升物业管理股份有限公司长沙分公司
- 唐湘玲 湖南德之瑞物业管理有限公司
- 黄宝泉 金碧物业有限公司长沙分公司
- 耿立鑫 金科物业服务集团有限公司湖南分公司
- 彭靓萍 湖南强盛物业管理有限公司

最美保安员:

- 胡能时 湖南豪布斯卡物业管理股份有限公司
- 张进 第一太平融科物业管理(北京)有限公司长沙分公司
- 向富贵 湖南影视会展物业管理有限公司
- 曾迎春 湖南嘉盛物业服务服务有限公司
- 邓哲民 长沙馨香源物业有限公司

最美保洁员:

- 魏代伟 湖南德思勤物业管理有限公司
- 李建红 湖南都美物业管理有限公司
- 潘淑香 绿城物业服务集团有限公司湖南分公司
- 彭月招 长沙家佳物业管理有限公司
- 王利群 长沙粤电物业管理有限公司

最美业委会委员:

- 唐忠良 嘉盛华庭
- 喻德林 金色家园

2016年度长沙市“最美物业小区”名单

- | | | |
|----|-------------|-------------------------|
| 1 | 湖南省委机关大院 | 长沙市万厦园丁物业管理有限公司 |
| 2 | 旭辉藏郡 | 上海永升物业管理股份有限公司长沙分公司 |
| 3 | 保利国际广场 | 湖南保利物业管理有限公司 |
| 4 | 中建·芙蓉嘉苑 | 湖南中建物业服务服务有限公司 |
| 5 | 长沙市湘林小区 | 长沙市兴林物业管理有限公司 |
| 6 | 东澜湾嘉园 | 湖南德之瑞物业管理有限公司 |
| 7 | 融科·檀香花园 | 第一太平融科物业管理(北京)有限公司长沙分公司 |
| 8 | 美洲故事 | 长沙常青藤物业管理有限公司 |
| 9 | 浪琴山花园 | 深圳市京武物业服务长沙分公司 |
| 10 | 新盛珑璟台 | 湖南华天物业管理有限责任公司 |
| 11 | 香樟兰亭 | 广州广电物业管理有限公司长沙分公司 |
| 12 | 中天枫景住宅小区 | 长沙家佳物业管理有限公司 |
| 13 | 三景华御 | 长沙同泽物业管理有限公司 |
| 14 | 水云间 | 湖南新金鸿物业管理有限公司 |
| 15 | 湖南省审计厅机关新桥院 | 长沙市骏程物业管理有限公司 |
| 16 | 合鑫苑 | 长沙市楚瑜物业管理有限公司 |
| 17 | 锦园小区 | 中航物业管理有限公司长沙分公司 |
| 18 | 复地崑玉国际 | 上海高地物业管理有限公司长沙分公司 |
| 19 | 中粮北纬28° | 中粮地产集团深圳物业管理有限公司长沙分公司 |
| 20 | 中海江御名园一期 | 中海物业管理有限公司长沙分公司 |
| 21 | 金茂梅溪湖 | 中化金茂物业管理(北京)有限公司长沙分公司 |
| 22 | 青竹园 | 绿城物业服务集团有限公司湖南分公司 |
| 23 | 佳兆业·云顶梅溪湖 | 佳兆业物业管理(深圳)有限公司梅溪湖分公司 |
| 24 | 金南家园 | 湖南都美物业管理有限公司 |
| 25 | 湘麓国际 | 湖南豪布斯卡物业管理股份有限公司 |
| 26 | 2076(至高点)大楼 | 长沙馨香源物业管理有限公司 |

2016年度长沙市“十强物业服务企业”名单

- | | | | |
|---|-----------------|----|----------------------|
| 1 | 长沙市天创物业管理有限责任公司 | 6 | 湖南华庭物业管理有限公司 |
| 2 | 湖南都美物业管理有限公司 | 7 | 湖南株树桥物业管理有限责任公司 |
| 3 | 湖南华天物业管理有限责任公司 | 8 | 湖南豪布斯卡物业管理股份有限公司 |
| 4 | 湖南鲲鹏物业服务服务有限公司 | 9 | 湖南省通信产业服务有限公司中信服务分公司 |
| 5 | 湖南鸿运物业管理有限公司 | 10 | 长沙先导物业管理有限公司 |