

# 公共收益不公示, 业主状告物业

截至发稿, 仍未收到物业公司回复 山语城业主希望主管部门进行有效监管和督促



因物业不公开账务收支、不公布公共收益, 未及时履行《物业服务管理协议》等, 长沙市开福区山语城小区业主覃立(化名)将其小区物业管理公司中航物业管理有限公司长沙分公司(下称:“中航物业”)告上法庭, 要求对方及时履行《物业服务管理协议》, 对违约部分及时整改。1月16日上午, 该案在开福区人民法院金霞中心法庭开庭审理。

## 服务不到位 业主要求物业费打折被拒

“我是2013年10月份入住山语城一期五栋, 入伙时物业公司提供了一份他们与业主委员会及开发商签订的《山语城前期物业管理服务协议》, 我也是按此协议要求缴纳了一年的物业服务费(按协议约定的九折)。”1月16日中午, 三湘都市报记者见到了刚参加完庭审的覃立。

覃立说, 他在缴纳物业费的同时也对物业的服务质量提出了整改要求, 特别是监控

设施、五栋负二楼灯光及漏水问题、电梯、车库设施管理等问题, “当时物业答应得甚好, 但是一直没有具体整改行动。”

随后, 2014年—2016年每年年底, 覃立都会去主动缴纳物业管理费, 但他要求物业公司根据其服务质量对物业费进行打折, 均被拒绝。

## 物业连续催缴未果 反被业主起诉

“物业费本来就是我们业主委托物业公司对小区公共设施、环境卫生等进行日常维护和服务的费用, 既然服务质量未按要求完成, 那么对物业管理费进行打折也理所当然啊。”覃立说, 之后他一直未能如期缴纳物业费, 物业公司便以“不缴纳物业费”为由经常给他去函去电催缴, 并要他承担滞纳金等。

2016年11月4日, 覃立致函给“中航物业”并要求山语城物业管理分部着履行合同约定义务与责任。覃立称: “至今, 对方一直置若罔闻, 并且多次通过律师在我上班时间打电话催缴物业费, 并多次说要起诉, 给我造成很大的精神压力。”一怒之下, 覃立对“中航物业”提起诉讼。

■记者 丁鹏志



1月16日, 美林景园商住楼项目施工现场, 许可证与现场公示的围挡占道起止时间不一致。

见习记者 杨洁规 摄

## 小区连线

### 广场无公厕 居民不“方便”

本报1月16日讯 “小区的休闲健身广场, 设施挺多, 但就是没有公共厕所, 在这里健身时万一想上厕所就麻烦了!”日前, 长沙市雨花区鄱阳小区居民向三湘都市报反映, “希望能在广场设一个厕所。”

今日, 记者来到鄱阳小区看到, 小区中心广场的体育健身设施多样, 几名居民正在广场休闲健身, 居民彭女士介绍, 去年以来, 街道和社区为小区安装了很多休闲设施, 同时也对其环境进行了改善, 小区确实越来越美好。

彭女士告诉记者, 广场附近原来有一个公共厕所, 但后来被改成了一个书屋。她认为, 广场设个书屋, 当然是好事, 但是广场上没有了厕所, 居民想“方便”时就不方便了, 大人得回到自己家里解决, 小孩子可能会就地解决, 这也会影响小区的环境卫生。“我每次都得上完厕所后, 再出来健身。”

“这里没有厕所, 抱怨的人不少, 大家都希望广场能有一个厕所。”记者随机在广场采访了多名居民, 意见基本与彭女士一致。

记者带着居民反映的问题来到小区物业公司。值班的工作人员对记者解释道, 广场那个厕所变成书屋, 主要是因为小区水改后, 水泵房就在厕所不太远的地方, 为了不影响小区居民的饮用水水质, 就把厕所改成了其他设施。至于广场是否会再建厕所, 建议记者去询问小区业委会。

随后, 记者联系到该小区业委会负责人傅先生。傅先生告诉记者, 小区业委会已准备在广场附近建一个新的厕所。

■记者 李成辉

## 占道许可过期半年 开发商私自续“命”8个月? 城管部门已责令限期整改

本报1月16日讯 “开发商公示的临时占道时限是到今年2月底, 实际上, 时限已过期半年了。”近日, 有市民反映, 称长沙市雨花区圭塘街道美林景园小区外的美林景园商住楼项目占道施工近两年时间, 严重影响小区居民出行, 维权过程中, 居民发现其临时占道许可证已过期半年时间。对此, 开发商负责人表示, 系广告公司在制作公示喷绘时错印时间所致, 公司正在补办手续。目前, 城管部门已责令其限期整改。

### 【业主】 占道时限莫名延长8个月

今日中午, 记者找到了位于劳动东路与美林路交会处的美林景园商住楼项目。现场看到, 正在建设的大楼被一堵近两人高的围墙围了起来, 工地围墙占用了美林路的人行道, 以及车行道2米多宽, 长度80余米。在围墙一侧, 一张蓝底白字的文明施工公示牌显得格外醒目, 上面的围挡占道起止时间为“2016年6月27日至2018年2月26日”。

“实际上到2017年6月19日, 就已经到期了。”市民刘先生告诉记者, 因为长期占道施工, 严重影响到小区出行, 小区业主找到开发商进行维权。维权过程中, 业主们无意中发现了这一问题。

“这么长的时间, 监管部

门为什么没发现?中间是不是有猫腻?”有业主提出质疑。

### 【开发商】 广告制作公司失误所致

“我们的工作确实存在疏忽, 没有去核查。”雨花区城管综合执法大队圭塘中队中队长李盛表示, 经查实, 项目的临时占道许可证的起止时间为2016年6月20日至2017年6月19日, 目前已超出规定时限, “考虑到审批的临时占道许可时限较长, 再加上墙上有公示时间, 就没有仔细去核查了。”李盛说, 接到群众举报后, 15日, 他们就赶到现场核查, 发现项目并未续期, 属于擅自占用城市道路, 当场下达了责令限期改正通知书, 要求其两日内自行拆除, 并接受复查。

“这个事情, 是个误会。”项目建设单位湖南美林置业有限公司一名何姓负责人告诉记者, 制作公示内容的广告公司, 误将占用绿地许可证的起止时间填到了占道起止时间这一栏, 导致了这一失误。公示上墙后, 项目工作人员曾发现并指出这一失误, 但广告制作公司承诺其在项目开盘前整改到位, “后来因为项目有人事变动, 就把这个事情以及许可证续期的问题都忘记了, 现在正在补办手续。”

目前, 雨花区城管、市政部门已介入处理此事。

■见习记者 杨洁规

## 业主请求

### 要求公布财务收支账目

在诉讼请求上, 覃立要求“中航物业”按其与业主委员会签署的“前期物业管理服务合同”约定内容提供服务, 对违约部分进行整改。

在整改内容上, 覃立一共提出了32条整改内容, 前两条就是要求物业“编制物业管理服务及财务年度计划并公布”和“公布物业管理费用收支账目”, 其它问题则涉及到公共部分管理、房屋设施设备维护、环境卫生、安全管理及交通秩序与车辆停放等。

记者在覃立出示的《物业服务管理协议》中看到, 该协议中明

显有“编制物业管理服务及财务年度计划”和“每年向乙方公布物业管理费用收支账目”等条款。

“现在我们小区电梯内、灯箱上都打有广告, 如果有其他公司要到小区进行宣传也是要给物业缴费的, 这些收入从未见公示过。而且还有小区内的停车费用, 买了车位的是30元/月, 未购车位的是90元/月, 现在地下车库的车位已不够停了, 好多业主都停在了小区内道路上。”覃立说, “这些都是小区的公共收入, 作为业主有权利也有义务知道这些收入的来源和去向。”

仍未收到该公司任何回复。

“我觉得业主起诉物业是公民法律意识的觉醒。”山语城一期业委会主任刘岳表示, “‘中航物业’确实是有没有依法依规执行的物业服务, 多年侵占全体业主的公共收益从不依法公开, 我们也向住建局等多个部门提出要求其督促, 但近十年一直没有执行到位, 导致业主不得不通过法律途径来维护自身合法权益, 希望相关主管部门能够对物业公司进行有效监管和督促。”

## 声音

### 希望主管部门进行有效监管和督促

“庭审中, ‘中航物业’表示我没有受到业委会授权, 没有‘要求公示公共收益’的这个权利。”对此, 覃立表示, “眼下我们小区正在更换物业, 这只是他们一个借口而已。我是小区业主之一, 也签定了相关协议的, 为什么就没有权利了解小区公共收益了。我又不是说公共收益全部归我, 只要求我应得的那一部分, 这是合理合法的吧。”

1月16日下午, 记者致电“中航物业”了解情况, 对方表示“一会儿回电”, 截至记者发稿时止,