

这个小区给业主发126万! 这笔巨款原来你也应该有

A / 苏州都市花园 公共收益126万补贴业主

最近,杭州一小区的业委会想把99万元经营性收益,以现金形式发放给全体业主。这些钱是该小区截至今年8月底前的收入,平摊下来,每户业主能拿到14.5元/㎡,按100㎡左右的房子计算,一户将近能拿1500元呢!

然而,这么好的福利,却被小区所在的社区居委会紧急“叫停”!理由是,发钱的决议未召开全体业主大会讨论,且本届业委会已于8月28日到期,不再享有业委会职权。

目前,社区正在协助原业委会尽快换届,经营性收益的分配问题将交由新一届业委会决定。

虽然钱还没拿到,但是至少物业承认这些钱是全体业主所有,这部分钱还是有分的。

杭州的小区没发成,苏州却早就有小区成功给业主发了126万元。

去年7月份,苏州都市花园就将公共收益126万以物业补贴发给了业主。

都市花园的邹女士说,平均每一户领到了401元。然而,有很多居民包括她自己拿到了钱,才知道小区有公共收益!



B / 啥叫经营性收益? 公共区域打广告,都算

啥叫经营性收益?为啥别人家小区有这么多钱,我们家小区有吗?

其实这些钱,你们家也有,你也有份!

先来说说啥叫经营性收益。

每天回家的时候,你注意过家门口的电梯吗?

不管是啥样的,都有一个共同的特点,那就是总有广告出现在电梯间!而且,好像里面的广告总是在变化,每个月都有新的广告进入!

这个看似很正常的场景,你有没有想过以下这些问题?

比如这些广告赚了多少钱?物业用公共区域打广告,经过你的同意了吗?广告收入所得如何利用,告知全体业主了吗?

如果你心中曾有这样的疑惑,但却被物业三言两语挡回来了,或者不知该如何争取自己的权益,沈阳市中院的一则判例可以参考。



公共区域打广告,均为经营式收益,归业主所有。

“物业条例”“物权法”: 公共收益归业主!

最新版《物业管理条例》第五十四条明确规定:利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的,应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后,按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金,也可以按照业主大会的决定使用。

2007年颁布并实施的《物权法》第七十三条也对“小区公共收益”有较为清晰的界定:小区公共收益是全体业主共有的,受益的支配需要由全体业主大会决定。物业公司代为管理的情况下,物业公司需要提前制定使用计划,使用后也要公示账目。

赶紧找你家小区业主委员会!没有业委会的,可以找当地街道办事处,或社区居民委员会等协调。

一起问问物业公司,这些广告收入都哪去了?

原来这笔钱是业主自己的!

以后咱维权也算有法可依、有据可查了!

■据《理财周刊》

C / 沈阳市中院判例:理由千万,公共收益归业主

今年初,沈阳市中级人民法院公布了2015年十大经典判例。其中一个,讲的就是物业公司在电梯等公共区域发布广告,而广告收益最终应该归谁的问题。

法官明确说:物业的电梯广告收入,应该归你!

沈阳市中级人民法院判例:物业公司在沈阳市大东区鹏利花园AB区楼道、大堂、电梯内等公共区域,刊登了大量广告,广告主先后支付给物业公司26万余元。

小区业主委员会认为,物业公司在未经业主同意的情况下,擅自利用共用

部位、共用设施设备经营广告,收取广告费并私自占有使用,违反《物业管理条例》。

物业公司则称,从2004年经过政府批复和招投备案取得该区域的经营权,运营成本是每平方米2.8元左右。而收取A区的物业费只有每平方米1元,B区每平方米1.5元。物业公司在成本逐年增加的情况下,一直亏损运营。这笔钱款已用来补充物业费收入严重不足部分。

虽然物业公司解释了很多,但最终,

法院依法判决26万元广告费归全体业主共有。

沈阳市中级人民法院审监一庭韩鹏法官表示,物业公司擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的,所得收益应归属全体业主共有。未经全体业主或者业主委员会同意,物业公司无权使用该收益。

也就是说,物业公司如果你家小区任何公共区域从事打广告等经营活动,你都有权利去讨要其经营所得,或者有权拒绝物业从事此类活动。



关注三湘都市报微信
看E报。