

长沙鑫天鑫城业委会为什么组织几百居民开大会

一晚8户被偷，业主怒炒物管

业委会：小区保安太少，未达合同要求 物业公司：将会走上法律维权道路

8月22日晚上七点半，长沙市劳动东路299号的鑫天鑫城小区水幕墙后，几百位业主聚集在一起，他们都是接到了小区业委会主任任志华的“重要通知”过来的。在会上，任志华通报了罢免湖南虹景园物业管理公司的决定，对于这一决定，没有业主提出异议。

这次会议，业委会主任任志华没有邀请虹景园物业公司的人员参与：“这是我们内部的事情，不用他们来。”

就在罢免会议之前，湖南虹景园物业公司的副总经理杨小平就对记者说，“不去，他们开会做什么的从来就没喊过我们。”

【现场】业主开会物管被罢免

这次会议第一项流程，是任志华通报对“虹景园物业管理公司”的罢免决定：鑫天鑫城小区共有业主1072户，前段时间对751户业主进行入户调查后，统计出其中共679户要求罢免虹景园。

任志华说，自2007年9月1日湖南虹景园物业管理有限公司履行鑫天鑫城小区的物业管理服务以来，小区已经被盗了七十多户。2008年下半年一个晚上，有8户被偷。2009年年初，有小偷撬开一户业主的门，“大摇大摆抬走300斤重的保险箱”。

居民们开始议论起来，任志华继续补充，为了防备虹景园“用假资料骗我们”，11位业委会委员经常在夜晚查保安的岗，发

现虹景园总共才配备了二十余名保安，并未达到合同上规定的“必须配备32名保安”的要求，这正是导致居民屡屡被盗的原因。

另外，“花草大块地死掉，喷泉景观从来未开过，电梯两年未年检”都被作为解聘理由被业主委员会提及。

一位怀抱婴孩的短发女士说：“以前我们每次下班回来还有喷泉看，自从他们(虹景园)来了，就从来没开过了。”

第二项流程，是商讨聘请新的物业管理公司。任志华希望能请回原来开发商的物业管理公司，考虑到目前前一元一平方米一月的费用“确实让物业公司很难活”，提议每平方米再加两毛钱，这项决议却引发了很大的争论，最终商定延期讨论。

居民声音 “我们只要安全”

“小偷太厉害了。”——家住5栋3单元的黄先生说，隔壁2单元曾在一个晚上被偷4户。

“被盗原因是双方面的，物业管理公司的确没有尽到责任，

业主委员会也没有起到监督作用。”——一位古稀之年的住户表示。

“晚上热闹了，谁来管都没意见，我们只要安全。”

——一位年近50的女业主说。

律师说法

罢免过程合法，但可能违约

“罢免过程是合法的。”海川律师事务所余仁财律师表示：根据《物权法》第七十六条规定：筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金和改建、重建建筑物及其附属设施等应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二的业主同意。选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人的事项。应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。现在共1072户业主，

679户同意了，所以达到要求；业主所有的建筑物总面积也必须也要过1/2，鑫天鑫城小区共有面积13余万平方米，679位户主的建筑面积加起来已经超过了8万平方米，所以也符合要求。

他介绍，罢免过程虽然合法，但是具体情况还要看业委会与物业公司签订的合同是如何约定的，如果不是因为物业公司违约而业主单方面解除合同的话，可能要按照合同要求给予物业公司一定的赔偿。

【物管】我们和业委会沟通不畅

身处遭“罢免”的境遇，杨小平感到很委屈。8月7日，7位业主委员来到公司将一纸解聘通知递给杨小平，里面将盗窃成风等问题重新摆了一遍。杨小平指着解聘通知上落款日期“8月1日”说，看来，通知早在8月1日就已写好，但公司直到7日才收到消息。这次开会，还是公司员工在业主门前捡到“重要通知”才知道的。

沟通不畅，这正是双方长久的矛盾所在。杨小平说，早在2008年3月的一天，小区内突然张贴了许多通知号召居民“决定物业管理公司的去留”，杨小平和同事才知道，在业主委员会没有来人沟通的前提下，公司被声讨了。

杨小平解释，公司已经配备了足够的保安，“我们只能保证把物业服务做得更好，但无法杜绝问题发生。”每逢过年过节，杨小平就会悬挂提醒住户防盗的条

幅，“但没用，很多居民出门时忘记关门，睡觉时也不关窗户。”杨小平说，“我们宣传了无数次，可也需要业主自己有防盗意识。”

“喷泉？我们早就给业委会打过报告了啊！”2008年4月21日，杨小平喊人过来看了下喷泉设备，需要7020元的维修费。杨小平介绍，他们曾和业委会有个协定，小区内四百元以上的设施维护开销由业委会支付，四百元以下的由虹景园物业管理公司支付。报告递到业委会手里后，却没有任何结果。

听到任志华说“电梯两年未年检”的说法，杨小平立马喊了一名工作人员“随便去找个电梯把那张纸给我扒下来”。不一会儿，工作人员回来了，手里的那张纸，是湖南省特种设备监测中心出具的合格证明，上面署期为2009年4月16日。杨小平敲着桌子说，你看我有没有检测？ ■见习记者 叶子君

最新进展 物业公司将采取法律维权

对业主委员会通过入户调查所得出的“罢免”结论，虹景园物业公司对过程公正性表示质

疑。8月23日，杨小平对记者说，物业公司将会走上法律维权道路。

雨花区房产局：罢免与否由业主决定

雨花区房产局工作人员廖继波介绍，成立业主委员会必须在房产局登记，若是罢免物业公司，业委会自己决定就可以了，业主要想请谁就请谁，物业公司本来就是一个营业性的机构，与房产局无关。

另外，街道办事处从法律上来说与小区纠纷没多大关系，不过街道办事处和社区等可以出面主持调解等。

科教新村曾现“铁棍门”

长沙岳麓区科教新村共有五个小区，其中第五区居民不满业委会和大区原有物业，从2008年开始就发动物业“自治”，单独聘请了一个物业公司。但一年来，频遭大区业委会反对和大区物业公司极力阻挠。有人说，第五区是块肥肉，自然物业公司要强行进入，好争得油水；也有人说，自然物业夹在中间确实难做。今年5月5日晚，在多方协调未果的情况下，第五区物业公司和大区物业公司的矛盾终于爆发，大区物业公司派来近30名保安拿着铁棍强行“攻占”了第五区，两物业公司上演了一场“抢地盘”之战。

最终，五区居民选择妥协。可即使如此，今日仍有业主明确对记者表示“这是强奸民意”。

热线互动

如果你在的小区也有类似问题，或者你想对此事发表看法，请拨打本报热线电话0731—84326110。

(市民王先生提供线索，奖励50元)

陈祖德，他是第一位战胜日本九段的围棋手，也是“中国棋流”的首创者，他是新中国第一批九段，他在1963年，他战胜日本九段棋手杉内雅男，成为新中国第一位战胜日本九段的棋手。1964年、1967年、1974年

相继获得全国围棋赛个人赛冠军。1982年，中国棋界恢复段位制，陈祖德与吴淞笙、聂卫平一起被授予九段头衔，成为新中国第一批九段棋手……上个世纪80年代初，陈祖德身患癌症，他却以常人难以想象的顽强意志战胜病魔，并完成了纪录中国围棋珍贵历史的长篇自传《超越自我——我的黑白世界》，畅销全国，影响深远。

聂卫平，河北深县人，1952年8月17日生。10岁开始学棋。1975年战胜日本高川格九段、窪内秀知九段，1976年访日，在1989年被评选为“天元”石田芳夫、“天元”藤泽秀行，总成绩六胜一负，被誉为“聂旋风”。1979年当选“全国十佳运动员”，1982年被授予九段，(投票网址：<http://sports.sina.com.cn/60ren> 活动详情敬请留意新浪网、东方卫视)

1988年被中国围棋协会授予围棋“棋圣”称号。聂卫平曾任国家围棋队主教练、中国围棋协会副主席兼技术委员会主任、中国棋院技术顾问等职，是全国特等劳动模范、中国围棋协会副主席，在1989年被评选为“新中国成立以来杰出教练员”，1990年被评选为中国十大杰出青年。著有《我的围棋之路》、《聂卫平自战百局》等书。

马晓春，生于1964年，浙江嵊县人，9岁开始学棋，10岁进体校，12岁进集训队。1982年马晓春定为七段，1983年升为九段。1984年被国家体委授予体育运动荣誉奖章，获“荣誉名人”称号。1997年获1996年度国际比赛特别贡献奖、中日天元优胜奖、国内比赛最高胜率奖等三奖项。1998年在北京创办“马晓春围棋研究会”，自任会长。1998年当选

为全国九届政协一次会议体育组委员。1999年被评为“新中国棋坛十大杰出人物”。2005年起担任国家围棋队教练组组长。著有《三十六计与围棋》、《笑傲纹枰——十二胜局揭秘》、《黑白之间——十二败局反思》等书。