



《物权法》实施后,南京出现首个业主自治小区 物业走了自己当家 公摊水费两月省下80%

员工工伤 公司告伤残鉴定不实

19岁的曹兰(化名)在下班途中遭遇了车祸,被撞成了8级伤残。公司却对这份伤残鉴定不服,认为是曹兰私下“找关系”做了不实的劳动能力鉴定,把她告上了法院。

2004年7月,做营业员的曹兰在下班路上遇到车祸。在经历三个月的治疗后,她出院上班,但她的腿留下后遗症,无法长时间站立,已无法从事营业员工作。无奈,曹兰只得提出调换工作岗位,但公司没有理会。2006年,曹兰提出辞职。

伤残鉴定认定为8级后,曹兰跟公司商量工伤待遇,但因双方分歧太大不欢而散。2006年年底,曹兰向江宁区劳动仲裁委员会提出申诉。仲裁委很快做出裁决,要求公司向曹兰支付一次性伤残补助金、一次性工伤医疗补助金等费用共计14.5万元。

公司向法院提起诉讼:“曹兰私下找关系做了不实的劳动能力鉴定,我们认为仲裁委根据曹兰单方做出的劳动能力鉴定有失公允,损害了我们的利益。”

审理中,公司要求对曹兰的劳动能力重新鉴定,法院经研究后批准,但经过南京市劳动能力鉴定委员会鉴定,曹兰的致残程度仍然为8级。

两个月后,公司再一次要求重新做劳动鉴定,但是,伤残等级被鉴定后依旧为8级。这个结果,让公司非常郁闷。而法院在审理中查到,公司并没有给曹兰办理社会保险。

法院认为,由于公司并没有给曹兰办理工伤保险,所以她的工伤保险待遇由公司承担。

近日,江宁区法院作出一审判决,公司向曹兰支付一次性伤残补助金等费用共计14.5万元。

通讯员 江研
快报记者 李梦雅

每天上班 11.5 小时 公司被判支付加班费

快报讯(通讯员 梁海 记者 吴杰)一份上班打卡记录,“出卖”了公司安排员工加班的行为。同时,这家公司还安排员工在休息日上班。法院判决公司补偿这名员工共1万多元的加班工资。

2005年6月,武某到某铸造公司工作,实行基本工资加计件制奖金的分配方式。武某说,从进入公司开始,他每月加班2至6天,每天工作12个小时,但公司从没支付过加班工资。武某多次向公司提出支付加班工资的要求,但公司以各种理由推辞。去年1月,武某和公司重新签订合同后,公司让武某等通知上班。结果,武某在家一直没有等到通知。武某和公司发生矛盾后,向劳动仲裁委员会提出仲裁。

仲裁结果没有支持武某,武某又向法院提起诉讼,要求公司支付加班工资近2万元。公司称,武某在公司上班时,并没有加班。公司认为,武某领取的是计件制工资,公司每周安排6天的上班时间不属加班。

法院审理时从考勤记录上发现,表中有汇总的当月出勤天数以及休息天数,武某每周工作6天,每周工作时间超过40小时。因此,法院根据记录认定公司安排武某在休息日加班。

法院从上班打卡记录上发现,武某上下班打卡时间间隔为12小时。武某认为,打卡记录的12小时均为工作时间,而公司认为,其间有两个小时是武某在公司休息的时间,但是公司并没有提供证据。法院认为这12个小时中应该适当扣除就餐时间,最后酌定为11.5小时工作时间。

最后法院判决,公司支付武某延长工作时间的工资报酬8427元,休息日加班的工资报酬3585元。

“之前物业公司说每个月要亏1万元,喊着要涨物业费,可我们现在自己管理,算算账还可能有一定结余。”今年1月15日,在原先的物业公司撤退及物业费不变的情况下,下关区百合华府小区实行了“业主自治”,3个多月过去了,小区秩序井然。南京市房产局物业管理办相关人士表示,从他们了解的情况来看,这是去年10月1日《物权法》实施以来,南京市出现的第一个业主自治小区,从业主“省钱”的角度来看,这种做法是值得肯定的。

【背景】 物业说每月亏1万,喊着要涨价

2007年11月30日,百合华府业主委员会在拿到江苏星汉物业管理有限公司一纸《测算说明》后,当时就蒙了:物业公司当年10个月收入20万元,支出高达30.2万元。10个月亏

损了10万元,物业公司要求将原来多层0.3元/㎡·月的服务费提高到0.65元/㎡·月、高层0.7元/㎡·月提高到1.1元/㎡·月。

物业费一下子涨这么多,遭到了众多业主的反

小区自治前后基本情况对照

	自治前	自治后
物业费	不变	
停车费	不变	
服务人员人数	19人	21人
服务人员工资支出	2.963万元/月	1.895万元/月
保洁	每天两次	每天两次
公摊水费	两个月2452.8元	两个月459.2元

对。在双方连续三次协商未果的情况下,2007年12月14日,星汉物业给百合华府小区业委会发了函告,表示“公司经营方针将以经营非住宅项目为主,由于种种原因,百合华府小区物业管

理年年亏损,亏损额达到惊人的每月一万余元,并且这还不包括为小区垫付的大量共用水电费”。为此,该物业公司决定于2008年1月15日正式撤出百合华府小区。

【自治】 只有 3 户业主反对“小区自治”

物业走了,小区业委会会议表决决定对小区实行自治,自治方案为:由业主委员会聘请物业主管、保安、保洁、设备维修以及代账财会等必需人员。从2007年12月17日起,方案在公示7天后,业委会

收到了两份业主书面意见(一份为反对、一份为建议),另外有两户业主口头表示反对,反对主要是担心财务不透明。

去年12月23日晚,小区业委会对“小区自治”问题讨论后,作出决定:原先收

费保持不变,停车费也不变,其中地下车位240元/月、地面车位120元/月;公摊水电费代收代缴,按半年300元预收,每月公布一次使用情况;物业费预收半年,每半年公布一次使用情况。小区业委会主任陈

伯元说,目前预收的物业费收缴率达到了80%以上,费用由出纳统一收支,具体费用要报业委会审核后予以使用。同时,为了使财务透明,还专门聘请了小区一名会计职业的业主做代账会计,每月审核一次财务。

【现状】 自治三个月,原有服务没缩水

从2003年小区交付之后就一直做门卫的付师傅告诉记者,原来星汉物业每月工资是700元,今年1月份“小区自治”后,他的工资增加到了800元,他挺高兴。

记者了解到,小区自

治后的服务人员并没有缩减,反而由原来的19人增加到21人,其中保安12人实行24小时值守的三班制,具体人员配备为:两道大门6人、监控室3人、地下车库3人、保洁5人、收费员1人、出纳1人、水

电工1人、物业主管1人。陈伯元说,从第一个月发工资来核算,总共发了1.895万元,比原来星汉物业报出的2.963万元少了1万元左右。

业主王先生说,原来物业公司是每天保洁两

次,现在这几个月,保洁依然是每天两次,并没有比原来“缩水”,总体服务是没问题的。记者在采访中发现,不少业主觉得现在“小区自治”和原来有物业服务没啥区别,没觉得有什么不好。

【算账】 公摊水电费,一年能省 10 多万

原来物业喊着每月亏损1万元,在没有提高物业费的基础上,小区自治后还亏不亏呢?陈伯元和业委会委员桑玉柳指着指头给记者算了笔细账。

按小区100%的物业费收缴率来计算,每月收费是2.5万元,一年30万元;停车费一年10万元、电梯广

告费一年1万元。两者相加,总共是41万元。现在按照2万元/月的人员成本来算,一年是24万元,日常运行的办公用品、工具劳保等费用,算到5000元一月,一年也就6万元。

陈伯元说,即使按照现在物业费80%的收缴率来看,40多万元的收入打8折,还有

32万多,应该可以持平。

“关键还有另外水电公摊费的一笔账,这笔账一算,我们一年就要省十几万元。”陈伯元说,去年11、12月份,星汉物业当时报给他们的户均分摊共用电费是65.87元/月,而今年1、2月份实行自治后,他们一核算,1月份是25.43元、2月

份是23.8元,每户每个月少了40元,这样一算,262户业主,一年就可以省下10万多。

陈伯元说,还有就是公摊水费,去年11、12月份,物业报的水费2452.8元,而今年两个月只有459.2元,只有原来的18.7%。“你看,原来浪费了多少水”。

■ 相关新闻

止马村想成立“自治委员会” 三年没如愿

不久前,柏果树社区牵头,给止马村2-16号召开“听证会”,想给居民成立一个“自治委员会”。不过,只有15个人参加,这宣告“听证会”第三次“流产”。

“3年了,止马村就是成立不了一个自治委员会。”柏果树社区主任焦急地说,这里超过1/3居民把房子出租了,这让成立“业委会”泡了汤。

超过 1/3 居民把房子出租了
止马村 2-16 号建于

1997年,共3幢,196户居民。当时,小区由宁佳物业公司管理。居民李女士表示,开始大家对小区环境卫生十分满意,不过,从2000年开始,这里的管理就“一塌糊涂”。“物业公司悄悄撤走了,小区大门也没人看了,经常丢东西。”

“我们年年亏本,不走肯定不行。”宁佳物业公司老总说,该小区物业费很低,只有0.15元/平方米/月,即使这样,小区还有一半人不交。“物业平均每年亏2万元,最多一年亏了5万元。”2006年,宁佳物业公司正式撤离止马村

2-16号。

“我们出了一份通知,贴在每个单元楼上。”社区主任挑选了一个工作日,通知居民来社区开“听证会”,商讨成立业委会事宜。不过,到会人数太少,只有5个人。第二次,等了2个半小时,只到了2个居民。

“后来,我们做了调查,小区有超过1/3的居民都把房子出租了。”社区主任说,这迫使他们放弃了成立“业委会”的计划。“成立业委会要由2/3业主表决通过才行。”

除了偷盗很严重之外,小区还存在一系列问题,比如垃圾没人及时清扫,水费也没人收,一楼饭店排出的污水,到处漫溢也无人问津。由于居民反映很强烈,柏果树社区再次决定牵头,给居民成立一个“自治委员会”。4月8日的社区听证会,只有15位居民出席。大家积极反映问题,却很少有居民愿意参与管理小区。目前,只有一位姓祝的先生愿意担任“自治委员”。

社区希望出租户也能融入小区

【问题】

业委会管理小区没有“名分”

现在,72岁的陈伯元烦心的事不是业主不相信他,因为很多业主都很支持他。让他烦心的事是业委会的“身份”问题:“自治”后的小区,业主委员会无权和小

区服务人员签订劳动合同,用工上只是和他们签一个用工协议;地下停车费要开发票,但是税务部门以“身份不符”拒绝提供发票,他们只能从其他物业公司买发票,但要多付10%的手续费。

另外,就是一些长期欠

缴物业费的少数业主,他们不缴物业费,总不能和他们对簿公堂吧?

南京熙典律师事务所主任律师罗利军说,《物权法》赋予了小区自治的权利,可是在实行自治后,又牵涉到“非法用工”、不是民事主体不能获得工商、税务、劳动等部门承认的诸多难题。但是,如果说工商、税务部门给他们登记,就视同自治的业委会是一个“小公司”了,和物权法倡导的“小区自治”又南辕北辙了,这的确是个法律盲区。

【评价】

物业办: “小区自治”值得肯定

“百合华府小区这种尝试,从业主利益的角度来看,减少了费用成本,这个是值得肯定的。”南京市房产局物业办公室相关人士表示,“小区自治”行为避免了承担高物业费的风险,而《物权法》第81条也明确规定,“业主可以自行管理建筑物及其附属设施,也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理”。

不过,他也认为,“小区自治”和有专业的物业公司服务肯定也是存在差别的,业委会的“公心”不是每个小区都具备。一些开发商遗留的问题,业委会是否可以像物业公司一样有充裕时间去调解?自行管理或其他管理人管理,如果岗位招不到员工,小区是否会陷入无人管理的状态?

快报记者 尹晓波

昨天,记者随社区主任找到了3位出租户,希望能说服出租户积极参与到小区管理中来。有一位出租户表示:“我再住1个月,房子就到期了。”还有两位出租户表示:“我们要打工,没有时间。”

“不管在这里住多久,也不论你工作有多忙,我们希望你们住在这里,就把这里当作家一样。”社区主任希望房客能够积极融入小区,参与“自治”。“小区没有物业公司愿意接管,但又迫切地需要管理起来。”

快报记者 钟晓敏