

■很开心:小区自治一年多,物业费没涨价,还盈余5万多元
 ■很尴尬:业委会没合法身份,雇保安保洁员都签不了合同

南京首个业主自治小区发大米

快报去年4月份独家报道南京出现首个业主自治小区(百合华府小区)之后,时隔一年,这一自治小区的“生存”情况如何?有没有难以为继?昨天这家小区业委会向记者提供了一份小区自治1年的收入支出账目表,“事实并不是像原物业公司那样喊着亏损要涨物业费,小区在物业费没涨价的前提下,还盈余了5万多元呢”。快报记者 尹晓波

【背景】 物业喊着涨价 业主选择自治

2007年11月30日,百合华府小区(该小区共有248户)业主委员会拿到江苏星汉物业管理有限公司一纸《测算说明》: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/平方米每月的服务费提高到0.65元/平方米每月、高层0.7元/平方米每月提高到1.1元/平方米每月。

物业费一下子涨这么多,遭到了众多业主的反对。在双方连续三次协商无果的情况下,2007年12月14日,星汉物业给百合华府小区业委会发了函告,决定于2008年1月15日正式撤出百合华府小区。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。

【自治】 物业费有盈余,就给业主发大米

时隔一年,昨天原小区业委会主任陈伯元告诉记者,他由于年龄原因,选择了“告退”,目前正在和新任业主委员会交接,并向记者公布了小区自治一年来的运行情况。

在他提供的“百合华府2008年全年物业收入支出一览表”上,记者看到,2008年全年共计收入458408.3元,总支出407720.94元,结余50687.36元。“一项项列得都很清楚,物业费266352.1元、车位费130090元、广告费13378元、房租29746元,其他收入18842.2元。”

陈伯元说,和之前设想的一样,物业费没涨价,一年运行下来,还余了很多钱。今年春节前,业委会决议通过后,花了10755.8元给每位业主派发了一袋大米。而在用掉的40多万元中,除去205891元的人员工资(21个人),另外20多万元用到

了电梯安检、办公用品、维修耗材、安装监控、更换大门、更换水泵配电箱等多个方面,“真没想到,还能结余5万多元”。

他说,除了这5万多元的结余,公摊电费也有余,收了97346.93元,最终结余9230元,“而之前原物业公司的公摊水电费是收取800元/户一年,我们预收的是300元/户,现在还多这么多”,这笔钱就让业主总共多缴了10多万元,在少缴的基础上,还有结余,真不知道原来物业公司是怎么算的账?

73岁的陈伯元说,因为自治的小区业主委员会身份很尴尬,存在让他困惑的很多问题。比如“自治”后的小区,业委会无权和工作人员签订劳动合同,只签一个简单的用工协议;停车费要开发票的,税务部门以“身份不符”拒绝提供发票,只能从其他物业公司买发票,但要多

付手续费;在物业收入的钱款保管上,银行开不了专用账户,只能以私人名义开设账户,钱款的安全性也存在隐患;在维修材料等招标采购中,又如何做到公开公正?

陈伯元说,因为业委会自治的身份很特殊,不是一个法人身份,很多事情处理起来十分棘手,去年有个服务人员手指头被割伤了,在物业公司就算是工伤,可是在自治小区算不算工伤呢?幸好最后的医药费不多。如果事故较大,赔付额很高,哪里来的钱赔付?是让业主另外掏钱分担吗?

记者了解到,陈伯元今年3月份搬出了百合华府小区(房产仍在,业主身份不变),考虑到来回不方便,他主动选择了辞职,新的业委会提前一年进行了选举,目前新一任的业委会名单已经选出,正在向物业管理部

说法

物业公司:自治省 人员成本,但公司做不到

南京新鸿运物业公司老总王中宁说,规模相对较小、有热心业主参与、全体业主能接受的小区是可以尝试小区自治,但在对业委会的监督上,存在一个空白,而由于缺乏法人的身份,业委会在法律上也得不到更好的支持及保护。一个简单的问题:如果业主的车子被偷盗了,谁来承担这个损失?另一家物业公司老总则表示,百合华府小区的自治案例不具有推广性,百合华府21名服务人员一年只支付了205891元工资,换算后,每人每月只有817元,人员成本就省了将近一半钱,“换作物业公司,员工还不吵翻了啊!”

律师:小区自治存 在法律盲区

江苏熙典律师事务所主任律师罗利军说,《物权法》赋予了小区业主自治的权利,但在小区实行自治后,又牵涉到业委会不具法人资格的问题,也正因为“身份不明”,在雇佣小区保安、保洁等员工时,因为签不了合同,存在

“非法用工”的嫌疑,可被雇佣人员和业委会是“两厢情愿”,劳动部门也不好查。

“陈伯元反映的问题,是因为实行自治的小区业委会不是民事主体,在法律上就不能获得工商、税务、劳动等部门的认可,这是个法律盲区,目前尚未有一个较好的解决办法”。

物业办:小区自治 值得肯定但不提倡

南京市物业办相关人士表示,《物权法》第81条明确规定:“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。”这从法律上赋予了小区自治的可行性,但是南京像百合华府这样的自治小区并不多见,“自治尝试运行一年,从业主利益的角度来看,减少了不少的物业费成本,也避免了高物业费的支出。”该人士表示,只要是在业主自愿自治的前提下,“既帮业主省了钱、服务又没打折,这就应该肯定”。但政府部门并不鼓励和提倡小区的自治行为,小区自治和专业公司服务必然存在一定差别。



国美华东家电第一旗舰店 新街口店升级改造在即

明天一定来国美

南京国美电器新街口店重装全面清仓

活动时间: 4月10日-4月12日 只卖3天

出手要“快”
特价商品 全线释放 限时抢购

下手要“狠”
超值大礼普及 送满4月

眼光要“准”
样机1折起 正品机全场特惠 买就抽笔记本电脑大奖

MP3/MP4
1元

热水器
3折起

烟/灶/消
3折起

小家电
3.5折起

彩电
4折起

冰洗
4.5折起

台式电脑
6折起

空调
6折起

数码相机
7折起

笔记本电脑
7折起

30天“无忧价保”

4月10日-12日,消费者在国美电器购买的家电30日内如遇价格下调或高于同类电商商场,退还差价

笔记本电脑 整点疯狂大派送

活动期间每天13:00-22:00逢整点都将抽取笔记本电脑大奖,无论购物金额多少,均有机会。

充50得500元
充100得1000元

……上不封顶!多充多得多优惠!
(限新街口店)

4月10日-4月12日,至国美新街口店进行现金充值,即可获得10倍的财富增值,所得增值卡即可在新街口店重装开业时作为现金使用。 详见店内海报

全国服务热线
400-811-3333

南京总店: 025-84580865
财务电话: 025-84580832

旗舰店 ■ 新街口店 **84558134** 地址:南京市新街口洪武路137号 ■ 正拱街店 **84735931** 地址:南京市正拱街18号

门店热线 大店:57088096 地址:大厂区经济开发区 上元大街店:52195337 地址:江宁区上元大街908号 高淳店:57303748 地址:高淳县湖滨镇主塘路17-1号
江宁店:85345050 地址:江宁区麒麟门822-12号 江宁店:51196560 地址:江宁区东山街道天元大街707号 溧水店:58623000 地址:溧水大街24号金缘国际一期
六合店:57126647 地址:六合区瓜埠安泰路9号 江浦店:86575531 地址:江浦中街99号(金缘国际二期) 溧水二店:56222001 地址:溧水永泰三阳井名仕苑

国美,您身边的家电专家

网上购物: www.gome.com.cn