

武夷花园业委会遭业主起诉

近日,江宁武夷花园有业主向《金楼市》反映小区会所收支不透明、业委会不作为等情况。在一封数十名业主共同署名的联名信上,业主要求业委会尽快召开业主代表大会,报告会所的收支情况。目前,几位业主代表已向江宁区人民法院提出起诉,将业委会及会所的承租人一起告上法庭。

租赁合同涉嫌“变质”

业主的署名信中提到的会所是位于小区22栋东侧临街的建筑面积约4400平方米的综合会所,目前已有华联超市、网吧、酒店、健身房等商户进驻。

2008年1月10日,该三层综合会所通过招标形式,整体出租给南京唐牛投资管理咨询有限公司(以下简称唐牛公司),租赁报价76万元整/年(按20年租期年均基价报价)。随后,武夷花园与唐牛公司签订了房屋土地租赁合同,合同约定:“租期自2008年4月1日起至2028年7月31日共计20年零4个月……前一个五年租期均价为每年76万元整,自2008年8月1日起,双方约定每年缴纳租金为50万、60万、70万、90万、110万,双方约定在租赁期内每五年为一个租金协商期,协商洽谈租金不超过正负5%以内的升降幅度……”

对此,业主王先生告诉记者,其实这个合同与当时的招标书已经发生了变化,在当时的“房屋租赁招标公告”中,该综合会所的租赁年限为15年,且每年租金按5%递增,投标价格按15年的年均价报价。

业主姚先生表示:“这其中让人难以理解的是,这个所谓的南京唐牛投资管理咨询有限公司直到2008年1月15日才成立。所以我们都感觉这个唐牛公司就是为这个

综合会所而成立的。”

谈及这份合同,现任武夷花园业委会主任袁宝庆不无感慨,“这是第一届业委会签下的合同,目前我的工作更多是在解决遗留问题。”

“武夷花园一共2174户,管理好这样一个大型小区并不容易。”

租金涉嫌少缴缓缴

作为本次维权的主要代表之一的业主徐先生告诉记者,1月12日,武夷花园的几位业主代表、唐牛公司、武夷花园业委会曾到江宁区人民法院调解处接受调解。但在调解中,唐牛公司的态度非常强硬,不接受调解,要求走诉讼程序。目前法院已经受理该案例,并将择日开庭。

徐先生告诉记者,我们之所以把业委会作为第一被告,主要原因就是现任业委会与唐牛公司签订的包括“补充协议”、“委托函”等在内的一系列“不平等条约”,如综合会所的电梯、消防设施的维护保养费用由业委会承担等。而在当初签订的《房屋土地租赁合同》中早已约定,所有设备的维护及使用中发生的相关费用由乙方负责。“仅就电梯、消防设施的维护保养费用这一项,每年就要花去全体业主4.98万。”

有业主告诉记者,其实,当时小区的会所建成后,由于消防指标不达标等种种原因,曾闲置过几年,业

委会急于使小区会所投入经营,因此在签订合同时,就让唐牛公司占了优势。

综合会所的财务公开问题一直是业主们最为关心的。

在《要求尽快召开业主代表大会的联名信》中,数十名业主共同提出质疑,根据当初的租赁合同,第一年(2008年)租金为50万,第二年(2009年)租金为60万,业委会究竟收了多少租金?业委会在2009年9月27日的解答会上,曾答应在10月份找承租方交涉。但一直以来,业委会都没有向广大业主公布交涉结果。

对此,袁宝庆告诉记者,至今,唐牛公司已经向业委会缴纳了80万,半年一缴。“对于小区的财务问题,我们一直都有公示,并张贴在小区里。”

而徐先生告诉记者,账目的确有公示,但账目本身却存在许多漏洞,如设备的维护费用原本不应该由业主承担,“就我们了解,出租的第一年,唐牛公司缴纳的净租金仅为25万左右,而按照约定应为50万左右。如此计算,业委会公布的财务显然是不够真实的。”

一名不愿透露姓名的业主向记者反映,唐牛公司直到2009年3月才开始缴纳租金,而根据合同,租金的起缴日期为2008年8月1日。事实真相如何,本报将继续关注。

快报记者 葛九明

社区无小事

南京首届物业管理发展论坛即将开幕

由现代快报主办的“南京首届物业管理发展高峰论坛”即将于近日正式揭幕。

据悉,本次论坛以“物业管理与和谐社区”为主题,邀请专家、主管部门、律师、业主共同探讨当下物业管理困境的深层原因。

本次论坛将设置三大议题。其一,物业管理行业的专业化、市场化探讨,包括介绍成熟的物业服务中值得借鉴参考的成功经验与市场案例;如何处理物业服务质量和收费之间存在的矛盾;物业服务如何在经济效益和社会效益之间寻求平衡等三个主要话题。其二,政府对物业管理的管理与公共服务职能的体现。其三,业主的自治管理,包括物业管理的核心价值,业主自治的重要意义,以及业主应当如何把握物业管理中的矛盾、症结,共同创建和谐社区等问题。

据悉,本次论坛得到了学术机构的广泛认同和支持,已经吸引了南京地区主流物业公司及社区业主纷纷报名参与。

快报记者 刘果



漫画 俞晓翔

新碧瑶·新标杆·新篇章

碧瑶花园二期售楼处全新升级盛大公开

1月23日尊享正式开启

江岸·公园·专属观邸

碧瑶花园二期

品鉴热线 (84701188/84726455)

项目地址:奥体中心乐山路189号(地铁1号线奥体中心站3号出口南约300米)

开发商:南洋地产(南京)有限公司 http://www.baguo.cn

一个新的选择 一次全新的超越

- 超低容积率——1.28 缔造从前的低密度社区,兼呈尊贵气质与身份,尽享更为开阔的地平线。
- 超高效节能——65% 采用国际先进技术,严格甄选高品质节能材料,打造出绿色环保的高效节能住宅。
- 超五星装修——著名品牌 著名设计师精铸,所有材料均为上乘品质之选,巧美身份由此彰显,品位生活由此展开。