

小区物管,物业公司和业主都很纠结

»这边,是五台花园

老物业撤出 新物业没来
五个月高档小区堆满垃圾

最近一个月,南京五台花园的业主怨声载道,因为小区现状十分堪忧,不仅环境脏乱差,还屡屡出现电瓶、自行车被偷的现象。原来,从2009年12月31日开始,银城物业与小区业主签订的合同就已经到期了,但当时的业主委员会并没有与银城物业续约,导致小区如今无人管理。有业主指责是银城物业不作为导致的,也有业主对物业表示同情,认为小区到了今天这一步,与业主们意见不统一有关。



物业管理引起的麻烦很多 资料图片

不续签物业,小区无人打扫

五台花园地处市中心上海路与广州路交会处,业主于2001年开始入住。小区由5幢多层和6幢高层组成。6-8幢为18层小高层,所有权为烟草公司所有,与其他楼并不由同一物业公司管理。

这个小区是南京最早的一批高档小区,建成时,小区的公共花园景观效果在南京市首屈一指,住在这里的居民大都是经济收入较高的。可如今,小区业委会几经改选,物业公司撤离,小区无人保洁,楼前的垃圾车散发着异味,几乎每一幢楼的楼道都能看到堆放的垃圾袋,有业主自发贴出告示,希望大家自觉把垃圾送出楼外,可仍有人不理睬,随便乱扔垃圾。物业公司只留下保安和管理处的少量人员,居民自发清扫、自发组织人巡逻,才勉强维持着小区的正常秩序。

目前,一部分业主主张续签银城物业,可另一部分则坚决反对,认为正是银城物业把小区搞到了今天这一步。几乎每一天,都会有人在小区里张贴说明,指责物业公司和业委会。

纷争:利益冲突引发矛盾

何超群是五台花园第二届业主委员会主任(2006年1月到2009年初),他说,一部分业主是因为物业费的问题引发了对银城物业的不满。

五台花园是银城公司开发建设的,扬子集团一次性付款购买了10、11两幢楼,作为职工福利房。根据当时扬子集团与银城公司签订的协议,扬子职工住房两年内的物业费为每平方米6角钱,而其他几幢的物业费为1元5角。“扬子与银城的协议到期后,扬子职工的物业费一次性从6毛钱涨到1块5,大人都承受不了。为了避免涨幅过大,我这一届业主委员会代表业主与物业公司达成协议,物业费分几次慢慢增长。”何超群说,“有一些业主就不同意了,他们认为自己住的是职工福利房,应该属于安置房,不能和其他商品房交纳同样的物业费,就应该维持原来的物业费

标准。”

除了物业费的问题,业主们最关心的就是公共收入的用途。五台花园的公共收入主要包括地上地下的停车场和电梯等广告位的租金,业主们认为这些收入应当划进公共维修基金。何超群说,这个问题当年的业主委员会也和银城物业提出过。但银城物业为此算了一笔账:由于物业公司物业费定得很低,即使所有业主都不拖欠物业费,也不够物业公司运营成本。“只有用公共收入来补这个窟窿。所以我们同意银城物业有权支配公共收入。”何超群无奈地表示,由于这件事业主委员会遭到了不少质疑,导致那一届的业主委员集体辞职。

2008年,部分业主认为,银城物业侵占了业主的公共收入,总额巨大,而业委会聘请这样的物业,无异于出卖业主的利益。为此,业主成立了“维权小组”,把业委会和物业公司告上了法庭。在第二届业委会辞职后,“维权小组”的部分成员成立了第三届业委会,2009年底银城物业合同期满,由于对银城物业的服务不满,他们没有续签。在没有新的物业的情况下,小区陷入混乱,2010年4月,业主们又成立了第四届业委会,希望能改善状况。

时至今日,业主公共收入的纠纷仍未完全了结,银城物业表示地下车库归开发商所有,这部分停车费不属于业主的公共收入。因此,小区的业主分成了两派,其中一派业主认为,“应该先迫使银城物业拿出那部分被侵占了业主的公共收入。”同时,业主们还向第四届业委会推荐了其他的物业公司,希望能取代银城物业。另一派则认为,银城物业服务水平比较令人满意,可以先续聘,解决眼前燃眉之急,别让居民再生活在垃圾里。

业主们在4月16日公选出新任的业主委员会,新业主委员会的董主任说,小区脏乱差的问题主要出现在这几个月内。“我们特意将离退休的老人组织起来,成立了一个志愿服务服务队,维持日常的治安和卫生,成效显著,连社区和派出所都对我们的服务

队赞不绝口。”董主任还表示,“我们已经和银城物业沟通过了,他们愿意免费为我们在4、5两个月继续服务。如果我们愿意和银城物业续约,他们愿意以每平方米物业费1块6毛左右的价格继续服务,而且依然由他们支付公摊水电费。”他还介绍,新业委会也和其他物业公司有过接触,可其他物业公司要么资质不够,要么价格太贵,业主们推荐的四五家物业公司,没有一家能符合条件。

新业委会:工作艰难开展

虽然银城物业已经表示,可以考虑留在五台花园继续服务,可是本周六周日的业主大会才能最终确定是否续聘。

“这一年来我们小区的管理越来越乱,很大程度上是因为业委会意见不统一造成的。”董主任表示,其实法律法规对业委会的成立、运作都有详细的规定,最大程度上发挥业主的“民主”精神,可实际操作中,这样的方式却有很多困难。在五台花园有584户业主,有150户左右出租,要尽量通知到大多数业主,这个过程耗时超过一周。在业主大会后,大会结果公示、业委会成员公布又是7天。前后数了数,就是一片时间不耽误,也要超过50天,才能成立新的业委会。然而,业委会成立后,像是续聘物业公司这样的重大决定,又要经过几轮公示,召开业主大会。他感慨,亏得有热心业主协助,帮忙打扫楼道,不然等不到新业委会和物业公司续签合同,居民楼的大门都可能被垃圾堵上了。

董主任说,“业委会的成员涵盖了不同的年龄层,很多人都是有工作的,放弃工作全扑到业委会上也不现实。”一方面是新业委会的成员感慨,工作开展起来很困难。另一方面,还有业主在质疑新业委会的当选的票数存在问题。质疑者提出,这次关于是否续聘的业主大会投票过程必须公开,票也要有人监督,这样才能确保整个过程公正可信。

实习生 陆天翔
快报记者 钟寅

»这边,是龙湖文馨苑

业主不缴停车费
私家车被拦在小区大门口

昨天上午,江宁龙湖文馨苑的大门外,10多辆私家车停成一排,堵住了小区门口,门卫拒不放行。原来这些私家车主都是小区的业主,没有缴纳停车费,物业公司拒绝其进入小区。

“早上8点多,就有不少车子堵在小区门口了。”一名业主称,当时好多辆轿车停在小区大门口,门卫一直不肯开门口的升降杆,好几名车主与门卫吵了起来,但门卫坚决不肯放这些车子进入小区,门卫称:“对于不肯缴停车费的业主,我们不允许车子进入小区,这个规定从今天开始实行。”对此,几名车主称,他们的确没有缴费,但他们不是故意赖掉停车费,“我们想把车子停在小区的地下停车

场,不想停在小区地面上,免得风吹雨淋,可物业凭什么不开放地下停车场?小区已经入住两年,但地下停车场一直没有启用。”

昨天下午1点多,记者来到该小区,小区门前已经没有了排队的车辆。门卫称,刚刚私家车主们已经与物业公司达成了一致意见,“他们都同意缴停车费了,所以我们就放行了。”门卫表示,该小区有车辆200多辆,但有五分之一左右的车主没有缴费。

至于业主们反映的地下停车场未启用的问题,小区物业公司工作人员称,地下停车场建成之后,至今没有通过验收,所以一直没有启用。(顾先生线索费50元)
快报记者 顾元森

»这边,是长江之家

业主问为啥有证也不让进
物管称业主不租车位

昨天下午5点,有多位长江之家小区的业主反映,车被物管拦在小区外面,不让开进去。记者赶到长江之家东门,只见一部分业主刷卡后允许进入,另一部分则被拦在了门外。一部分业主站在门外气愤地议论,“我们有通行证为什么不进?”

记者看到,大门口柱子上贴了红色告示,是长江之家业委会3月5日起草的,规定了对收费调整、车位划定、车位管理的执行办法。长江之家小区的物业是江苏安居物业管理公司,物管主任翟先生说,他们这么做不

是无理取闹,都是按照告示来做的。“地上一部分车位取消了,说好了要租地下车库,没有车位当然不让进了。业主手里的通行证早就失效了,不能用了。”

而业委会主任梁以玲称,这是经过业委会讨论的意见,是96.7%的业主同意后通过的。本来已经交给物管决定按照这个草案实施了,却突然有一部分业主表示,不同意这个规定了。“外大循环道不变,中心环道不准停车,告示的内容当初都是业主大会通过的,现在也不能随便推翻重来啊!”
见习记者 孙利侠

»这边,是龙蟠花苑

小高层电梯停摆
居民上下都靠双腿

到昨天,秦淮区龙蟠花苑小区5幢14单元的小高层居民已过了10天无电梯的日子。特别是住在7至11楼的居民,每天爬上爬下,累得腰酸腿痛。

这幢居民楼共有11层,建成已十余年。14单元有座电梯,停靠4个楼层,4楼、6楼、8楼、10楼,而住在5楼、7楼、9楼和11楼的居民即使坐上电梯也得再走一层楼才能到家。从5月10日开始,这座只能停靠4层楼的电梯罢工不能用了,这给居民的生活带来了很大的不便。电梯为何不运转,如果坏了干吗不喊人来维修?对此,居民反映,这是人为造成的,“物业因为我们拒绝缴

纳维保费就停了我们的电梯。”

昨天,记者来到南京佳业物业管理有限公司龙蟠花苑管理处。主任孙某不在,记者拨打她的电话,刚刚表明身份,孙某一句“对不起,我还有事”,就挂断了电话。再次拨打,就无人接听了。物业公司工作人员表示,电梯停运是因为出现一些故障,加上没有进行正常保养。为何不喊人来修?工作人员解释,14单元的业主大多拒绝缴纳每平米2毛钱的电梯维保费。“业主不交费,物业也没有钱付给电梯公司,无法进行保养维修,只得停止使用。”

实习生 朱茜
快报记者 赵守诚

[编后]

业委会,你干了吗?

这边是老物业撤出小区,新物业又没来,小区卫生一塌糊涂;那边是业主不停交停车费,私家车被堵在门外;有的小高层物业甚至停了电梯,居民上下都靠双腿。物业管

理为什么出现这么多问题,说到底,就是一个钱字。一方面物业公司认为业主欠物业管理费用,该交的钱不交,属于无奈实施“逼宫”;另一方面业主认为管理服务不到

位,侵占公共收入,小区环境脏、乱、差、收费不合理,乱收费、多收费。在这场物业公司与业主的博弈的过程中,我们不难发现,业委会,成了极为敏感微妙的角色。它

的代言、服务、沟通作用程度如何,决定着一个小小区各方利益的平衡。业委会怎样获取小区业主的信任?怎样让物业公司履行合同约定?看来还有一段很长的路要走。