

开车出门上班,到了小区门口却发现门卫室里空无一人,电动大门无人操控……昨天一早,南京建邺区西城映象小区的业主就遇上了这样的情况,并不是保安擅离职守,而是小区的物业公司一夜之间火速撤离了,物业管理处人去楼空。

□快报记者 季铨 文/摄

居民早上出门发现小区“失守”了

原因是物业和新业委会有矛盾连夜撤离,物管办已介入调查



小区门卫室里空无一人

现场

大门没人看,垃圾没人扫

西城映象小区位于建邺区长虹路297号,规模不大,只有3栋高层居民楼。昨天中午,记者来到小区门口,电动伸缩门半开着,后面的门卫室空无一人,桌子上放着一份进出人员登记表,落款日期停在11月22日。小区里,几乎每个垃圾桶都被塞得满满当当。

随后,记者来到小区物管

理处,前台空空荡荡,几个办公室的大门也是紧锁着的,一旁的监控室里也没人。“突然就走了,我们真的是措手不及,我从早上忙到现在饭还没吃。”小区业委会董主任一脸无奈,她一早就接到业主电话,说是物业的人全走了,大门都没人操控,她赶到现场,先找了几位退休的业主临时“上岗”,

保证小区大门有人管起来,之后又赶紧找到原先帮小区保洁的师傅,让他们先帮着打扫卫生,不能让垃圾四处乱堆。由于小区规模不大,业主不是很多,物业的突然撤离没有带来太大的混乱,“走得太彻底了,把运垃圾的车都带走了,现在垃圾只能先堆在垃圾桶里,没办法弄走。”

保安一早被告知“不用来了”

“前一天保安还跟我们热情地打招呼呢,今天一下子就找不到人了。”业主李女士说,此前听说物业公司与新业委会正在协商一些问题,但没想到物业公司会撤出小区。有业主表示,昨天凌晨两点左右,发现物业管理处那儿有人进进出出,但谁也没想到他们

是在搬家。

谢师傅是小区大门口的保安,原先排他昨天早上班,6点,他准时来到小区,结果保安队长告诉他,以后不用来上班了,“他们说物业公司要走了,以后没人发工资了。”谢师傅有些摸不着头脑,自己每天正常上下班,此前从

来没发现物业公司有要走的的意思。因为搞不清楚具体原因,谢师傅就先留在小区里,很快董主任找到他,希望他先留在小区继续干几天,工资由业委会来想办法。昨天下午,谢师傅答应了业委会的请求,继续走进了小区大门的门卫室里。

原因

物业公司与新业委会存在矛盾

到底发生了什么,让物业公司连夜撤出小区?董主任说,一切问题都是从8月份新的业委会成立开始的。

小区物业公司是中信恒雅置业服务有限公司,他们与上一届业委会在去年12月份签订了物业服务合同。今年8月份,小区重新成立了新的业委会,希望与中信恒雅置业服务有限公司商谈一下合同细节,同时业委会也想起了

前一任物业公司从小区撤出后留下了近30万元的水电欠费,为了防止同样的事情再次发生,他们希望给现任物业公司“打下预防针”。

双方在9月份进行了沟通,业委会在已签订的物业服务合同中发现了一份“共用部分、共用设施收益分配协议”,其中明确规定共用部位、共用设施的经营收益,物业公司在去除投入成本后,所得

收益的30%归业委会,所以业委会首先对这部分利益提出了要求,此外,业委会还发现现任物业公司同样存在欠缴水费、公摊电费的情况。就这两个问题,业委会希望物业公司改进。此后,双方又多次就这两个问题协商,但一直没有结果,事情一直拖到了11月份。11月18日,在爱达社区的协调下,双方再次协商,但两边都不愿做出让步,事情依然没有结果。

声音

若情况属实,将产生信用污点

业委会:说什么也不该一走了之

西城映象小区的水费是统一由物业公司代缴的,昨天下午,董主任向记者出示了一份自来水公司的催缴水费通知,上面详细列出了每个月小区应缴纳的水费,目前欠缴的水费有三四万元。另外,物业公司的公摊电费也只缴到了8月份。“别的先不说,这总是物业应该交的吧?”董主任觉得,业委会的要求一点也不过分。

关于收益分配返还的问题,董主任表示,小区共用部分、共用设施的收益主要来自于停车位收费、广告收费,经过计算,今年一年收入的30%在两万多元,合同里写得很清楚,这钱应该还给业委会。“我们提出的要求合情合理,而且事情也可以商量,结果他们还是不同意。”董主任说,业委会一直是抱着商量的态度,但物业公司不肯让步,现在还这样一走了之,实在是没有道理。

物业公司:我们真的经营不下去了

中信恒雅置业服务有限公司的严主任表示,他们之所以这样连夜撤出小区,实在是迫于无奈,公司在西城映象小区的经营一直处于亏损状态,最近新业委会提出的种种要求他们实在无法满足。小区目前每月的物业费是0.6元/平方米,在所有业主全部缴纳物业费的情况下,一个月的物业费在一万两千多元,而公司每月员工工资支出就要两万三千多元。目前,公司已经开始了下半年物业费的收缴工作,但不少业主不愿交费,所以他们不同意再返还第一年收益的30%。

“我们物业公司不欠一分钱水电费。”提起欠缴的水电费,严主任这样回答,他说,公司从业主手里收到的水费已经全都支付给了自来水公司,现在还欠的水费一部分是因为部分业主没有交钱,还有一部分是因为小区一些管道存在渗水问题造成的损失,这两部分的水费都不应该由物业公司来承担,而公摊电费都是两月一交,目前公司已经从小区撤

出,所以没有缴纳最近两个月的公摊电费。严主任说,因为公司确实收支严重不平衡,希望业委会能同意不要第一年的30%收益返还,明年开始,可以根据实际情况适当上调物业费,这样公司才能正常为小区提供服务并按照合同要求进行收益返还。

业主:希望小区尽快有物业

业委会和物业公司两边针锋相对,业主们则希望问题能尽快解决。“物业费该交的还是交齐吧,毕竟人家付出服务了。”业主李先生说。“赶紧找个物业来才是最重要的,小区不能没有保安,没有保洁人员。”不少业主觉得物业的做法有些过激。

业委会的董主任也表示,目前他们也做好了两手准备,一方面尽量与物业公司协商解决,如果实在无法协商,会通过法律途径维护业主们的正当利益,另一方面他们也在积极与其他物业公司联系。爱达社区的工作人员也表示,他们会继续做好协调工作,希望业委会和物业公司最终能够达成一致,同时也会安排相关工作人员在这段时间临时进入小区,做好保洁工作等。

物管办:如情况属实,会产生信用污点

南京市物业管理办公室的工作人员表示,物业公司从小区撤出有一套手续,要事先通知业主、业委会等,还要与业委会做好交接工作,肯定不能随意说撤离就撤离。就中信恒雅置业服务有限公司在合同没有到期的情况下突然撤离,物管办将会介入进行调查。如果这次情况属实,那么相关物业公司在承担违约的相关法律责任同时,也会在南京物业服务信用体系内留下一个信用污点,如果这样的信用污点累计到一定程度,将会对物业公司后续的资质评级、经营活动产生不利影响。该工作人员同时表示,他们正在研究新的规定,拟要求物业公司如果要撤离小区,须提前三个月向业委会、业主提出,否则属于违规行为,将会受到处罚。

现代快报
Modern Express



同一份报纸 不一样的阅读

- 原版高清呈现
- 在线快速阅读
- 延伸图文、音视频
- 以《现代快报》丰富资源为依托
- iPhone、iPad和Android系统所有Pad和智能手机均可完美适配

Android

登录: <http://m.sj.91.com> 在搜索引擎中输入“精品周刊”即可下载安装