

业委会正召开新物业选聘会 老物业一群人冲过来“砸场子”

10月11日,在时光瀚韵小区的新物业选聘宣传会上,小区老物业人员突然出现,并对业委会成员动起了手。现代快报记者从时光瀚韵小区业委会和“动手”的向正物业处了解到,物业工作人员打人确有其事,物业公司也愿意就此事向业委会道歉,但他们认为,小区业委会在合同期内公然选聘新物业,是导致冲突的诱因。小区业委会则表示,根据双方于2013年10月签订的合同,双方关系已经自动解除了,不需要另行告知。

现代快报见习记者 邓月



几名物业人员围攻业委会工作人员 业委会供图

事件回放

打了我一巴掌 还逼我们删掉照片

10月11日上午9点半左右,时光瀚韵小区11栋的住户朱先生,看到楼下广场上演闹剧,“当时物业这边有十几个人,业委会的只有几个人,我看见双方纠缠在一起,最后物业还把一个业委会的人架走了。”

小区业委会成员李先生告诉现代快报记者,10月11日,小区新物业的选聘会现场,来了好几家备选的物业公司。上午9点半左右,向正物业的人来阻挠选聘会,威胁到场的物业公司离开。“我上前阻止,他们上来就打了我一巴掌。后来,物业还来了好几个人,把正在拍照留证的业委会秘书架走了,逼他删掉了手机里的视频和照片,直到派出所到现场调解才把人放出来。”记者了解到,在当天的冲突中,业委会有好几名工作人员被打了。

对此,向正物业管理有限公司总经理吴涛没有否认,他表示,“我们的工作动手了,确实不对,应该道歉。但和小区的物业合同还没有到期,他们怎么能公开选聘新的物业公司呢?”

业委会 根据合同和满意度调查,自动解约

记者了解到,这已经不是时光瀚韵小区第一次换物业公司了。2013年,由于不满开发商的物业公司,小区也组织了一次选聘会,当年向正物业在几家物业公司中脱颖而出,和小区签订了为期三年的物业管理服务合同,合同截止时间为2016年10月19日。为什么合同期还没满,小区业委会就要寻找新的物业公司了?

业委会副主任张涛告诉现代快报记者,在向正物业管理小区的这两年间,业主们对物业的工作非常不满。“消防、房屋维修、公共收益

的分配,存在很多问题。”今年6月,业委会对小区居民做了一次物业的满意度调查,收到1000多份有效问卷,调查结果显示小区业主对物业的满意度不足50%。

张涛表示,双方签订的物业管理服务合同中有一条,业委会或第三方组织,每年有权组织1-2次物业满意度调查,如果满意度低于60%,则双方自动解约。“根据我们今年6月份公示出来的满意度调查结果,我们和向正物业已经自动解约了,召开新物业的选聘会是理所当然的,不需要告知原物业。”

物业 对满意度调查存疑,且没有提前告知

对此,吴涛表示,“我们对满意度调查采取的方式有质疑,这个调查是否覆盖了小区的全体居民?我们不得而知,所以不能承认这个满意度调查的有效性,自然也就没有解除合同一说。”同时,根据江苏省物业管理条例的第五章第56条,吴涛认为,小区如果决定更换物业,应该提前三个月告知物业公司,并在小区明显位置公示。“他们都没有做。在此之前,我们双方

也有过交涉,但还没达成一致意见。这次他们单方面召开这样的新物业选聘会,令人不解。”

对业委会的诸多指责,吴涛也很无奈,“我承认我们的工作确实有不当的地方,但是物业的工作本就不可能完全避免指责。这次动手打人做得不对,我们也愿意向业委会和业主道歉。但是业委会一直声称合同关系已经解除,我们不认可,如果有需要,可以走司法途径解决。”

街道 曾对双方进行过调解,建议走司法途径

冲突当天,赛虹桥派出所对业委会和物业做了调解。而据了解,就此问题,时光瀚韵小区的业委会和向正物业,9月份就曾到赛虹桥街道物业科进行过调解。当时负责调解的物业科科长夏为民告诉现代快报记者,“时光瀚韵小区已经不是第一次更换物业企业了,我们还是希望小区在不更换物业的情况下,改善小区的管理。当时的调解结果是,由物业方面对小区存在的问题出具一份详细整改方案,并制定整改目标,业委会同意之后,由业委会监督执行三个月的时间。如果三个月之后,效果仍不理想,再选聘新的物业公司。”但双方10月11日发生的冲突表明,街道物业科的调解,并没有解决双方的问题。

夏为民表示,双方矛盾的症结在于,业委会根据合同,认为他们

和物业公司的合同关系已经解除了,而物业公司则根据江苏省物业管理条例,认为双方的合同关系没有解除。“对这个问题,我们街道物业科没办法判断是非,只能建议他们走司法途径。”

就此,现代快报记者咨询了江苏诺法律师事务所律师张世亮,他认为,在合同和江苏省物业管理条例产生冲突的情况下,应该以合同规定为准。“江苏省物业管理条例的这项规定,是为了维持稳定的一项指导性规范,根据民法的原则,当事人之间的意思自治,只要不违反强制性的法律规定,应该以当事人之间的意思自治为准。不过具体问题还要具体分析。如果物业公司对业委会出具的满意度调查存在疑问,可以要求业委会进行公示,或者自行调查,而不应该采取打人的方式,这已经触犯治安管理处罚法了。”

现状

业委会更换物业缺乏详细规定,矛盾频发

记者了解到,在规范物业管理区域,一般有以下几个:国务院2007年颁布的《物业管理条例》,江苏省2013年5月开始实施的《江苏省物业管理条例》,以及南京市的《南京市物业管理条例》。夏为民表示,在实际操作中,省内还是以《江苏省物业管理条例》为准,以《南京市物业管理条例》为补充。“根据现在的规定,业委会成立之后,如果经过业委会调查,全体小区业主三分之二以上同

意,就可以更换之前的物业公司。但业委会的这个调查应该怎么操作?怎么公示?由谁监督?物业公司如果对此不满,又该怎么维权?这一块暂时没有具体规定。业委会是一个自治的组织,街道也只能调解。”

“现在南京各个区都出现了这样的现象,就是小区一旦成立业委会,十有八九要更换物业公司。”夏为民说,“矛盾频发,往往只能走司法途径解决。”

红榜

老人乘地铁身体不舒服 热心女子帮忙联系家人

南京地铁提醒:遇到此类情况,可以使用车厢内“紧急呼叫”按钮

快报讯(记者 李宇龙)10月10日下午2点钟左右,在一趟从林场开往秣周东路方向的地铁3号线列车上,一名六旬老人平躺在座位上。“当时我们没反应过来是怎么回事。”网友“@大嘴汤汤”说,一名年轻女子上前询问老人是否需要帮助。“后来,我们才知道,老人心脏不舒服,是这位姑娘帮老人和他家里人联系上了。”“@大嘴汤汤”将这一幕发到了微博上。

昨天,现代快报记者联系上网友“@大嘴汤汤”。“我们这个车厢里人不多,很多座位空着。”“@大嘴汤汤”说,老人大概是在宏运大道站上车,他上车时走路较慢,在车厢找了一个空座位坐下,随后又躺下来。“@大嘴汤汤”说,她当时也没有太在意。列车大概继续行驶了两站之后,她抬头时看见,一名年轻女子蹲在老人旁边,正和老人交流。

这时,大家才在对话中了解到,老人的心脏不舒服,躺在座位上只是想休息一下。“老人把家里的电话告诉了那位姑娘,然后她就拨通了电话。”“@大嘴汤



汤”说,老人在电话中告诉家人,在柜子抽屉里拿医保卡,然后到医院去等他。经过询问,老人说自己没有大碍,网友“@大嘴汤汤”和那位热心的姑娘到九龙湖站就下了车。

之后,“@大嘴汤汤”将那位姑娘帮老人打电话的经过和照片(上图)发到微博上,“想给姑娘点个赞。”

现代快报记者从南京地铁公安方面了解到,当天没有接到此类求助报警。不过,地铁方面提醒,遇到紧急情况,请使用车厢内的“紧急呼叫”按钮告知司机,他能马上呼叫控制中心,控制中心会立即通知下一站的车站员工联系120安排救助。一般列车2-3分钟就能到达下一站。

黑榜

多次收受现金、超市卡,甚至安排人为企业项目“看场子” “十佳城管卫士”沦为阶下囚

曾先后担任过建邺区多个街道城市管理行政执法中队负责人的刘剑,29岁就成为单位最年轻的科级干部,并获得过南京市“十佳城管卫士”称号。然而,他利用职务便利,非法收受他人财物,为他人谋取利益,终因受贿罪被判处有期徒刑6年。这是南京市纪委党纪党规“公开课”第五课的内容。
通讯员 宁纪宣 建纪宣 现代快报记者 鹿伟



●当事人:
刘剑,建邺区城市管理行政执法大队莫愁湖中队原中队长

●案情回放:
2014年以来,建邺区纪委加大案件查处力度,共立案查办案件23起,其中1起城市管理类违纪违法案件教训深刻、发人深省。刘剑,曾先后担任过建邺区多个街道城市管理行政执法中队负责人。29岁便成为单位最年轻的科级干部,并获得过南京市“十佳城管卫士”称号。作为一名城市管理者、执法者,工作性质决定其与企业商人有所接触。这种接触一旦掺杂了私心杂念,公权的天平就会倾斜。

纪委“有话说” 私欲膨胀无所惧,恃权轻法尝恶果

中央政治局常委、中央纪委书记王岐山提出全面从严治党的“两条线”:要把理想信念宗旨这个核心价值观作为“高压线”,又要守住党的纪律这条“底线”。

刘剑曾是一名优秀的党员干部,是什么使他走上违纪违法的道路?缺少理想信念宗旨这一“高压线”,是刘剑敢于触碰纪律“红

2008年2月至2012年10月间,刘剑在先后担任建邺区城市管理行政执法大队机动中队中队长、渣土中队(暨河西综合执法大队)队长期间,利用其从事渣土管理的职务便利,多次收受多家企业人员给予的现金、超市卡。刘剑甚至还安排队员为某企业承建的项目“看场子”,为渣土清运提供便利,个人从中谋取私利。

刘剑身为中共党员、国家工作人员,利用职务上的便利,非法收受他人财物,为他人谋取利益,情节严重,其行为违反了党纪国法,受到开除党籍、开除公职处分。2014年1月,南京市建邺区人民法院做出一审判决,刘剑因受贿罪被判处有期徒刑6年。

线”、法律“高压线”的重要原因。刘剑理想信念不坚定,宗旨意识淡薄,使得他在党纪国法面前无所畏惧,恃权轻法,私欲膨胀,最终失守了“底线”。广大党员干部应当引以为戒,严于修身,高擎“高压线”,守住“底线”。唯有时刻把纪律和规矩放在心里,对权力心怀敬畏,才能审慎用权,为民谋利。