

公示的“物业服务合同”遭修改

## 江南文枢苑物业续签投票被叫停



江南文枢苑小区

近日,市民李先生向现代快报热线96060反映,自己所住的江南文枢苑小区业委会在诸多方面侵犯了业主的权益。2019年,业委会准备续签的《物业服务合同书》,捆绑了“停车费涨价”一项,而且业主大会召开前公示《物业服务合同书》内容,与正在表决的文书内容不一致。目前,小区内超过双20%(人数和建筑面积均达总人数与总面积20%)的业主签名希望召开临时业主大会,罢免该业委会。

11月7日,现代快报记者从秣陵街道物业管理办公室了解到,已经叫停了该小区的物业续签投票。

现代快报+ZAKER南京记者 于露 文/摄



扫码看视频

## 下月起要发生这些事

## 租房也要网签备案

在南京租房也要网签备案啦!11月8日,现代快报记者获悉,南京市住房保障和房产局近日印发《南京市房屋租赁合同网签备案办法(试行)》(以下简称租赁合同网签办法),并于近日正式上线新租赁合同网签备案系统,推广使用房屋租赁合同示范文本。从12月1日起,南京市租赁合同网签备案办法施行。

据了解,租赁合同网签办法规定,南京市行政区域内国有土地上从事房屋租赁活动的经营主体(包括企业、个体工商户等),登录租赁平台发布出租房源的,应通过平台核验并取得核验码;房源成交应通过租赁平台进行租赁合同网上签约,并申请登记备案。

市民在办理个人间自行交易的住房租赁合同网签、登记备案时,可通过网络渠道(“我的南京”App、官方网站“南京网上房地产”、微信公众号“南京房产微政务”、微信“城市服务”)、自助终端设备、区房产管理部门或受房产管理部门委托的街道、社区、金融机构、物业公司等办理。租赁当事人可通过租赁平台查询、获取电子备案证明,电子备案证明的效力等同于纸质备案证明。

南京市房屋租赁指导中心将积极组织各区房屋租赁管理部门、住房租赁行业协会、房地产经纪行业协会、各租赁经营主体开展租赁网签操作培训,确保网签备案工作顺利实施,推动房屋租赁市场平稳健康发展。

租赁合同网签办法实施,租客会是什么反应呢?在南京上大学刚毕业的林小姐表示:“网上核验房源,以后租房再也不用担心被骗了。”林小姐告诉现代快报记者,自己毕业租房时,因为缺少社会经验,差点被黑中介骗。“当时中介说让我先付400元看房费再看房,包我满意,但看房时,很多宣传图上的房子都没有出现。有了平台审核保障,能帮我们保证房源的真实性。”市民蒋女士也认为,有了这个平台,租房更加放心了。

然而,也有部分市民对这一办法产生顾虑。李女士坦言:“规定的出发点是好的,但租赁公司能依规操作吗?万一租赁公司在房源核验通过后,对房屋进行改造,平台那边能及时得知吗?”市民顾先生则担心,这样租房多了一道流程,如果急着入住该怎么办?

现代快报+ZAKER南京记者 刘伟娟  
见习记者 陆雨潇 刘赞

## 三家景点票价下调

快报讯(记者 徐红艳)11月8日,现代快报记者从秦淮区政府官网获悉,今年12月1日起,南京市秦淮区芥子园文化展馆、李香君故居陈列馆和秦大士故居三家景点门票价格将不同程度下调。其中,芥子园文化展馆票价由20元下调至15元,李香君故居由16元下调至10元,秦大士故居则由8元下调至5元。

除了门票下调,以上景点在景区售票处醒目位置还要公示门票价格、优惠范围和幅度、团体购票优惠幅度以及投诉举报电话等信息,自觉接受社会和群众监督。相关门票价格优惠政策仍按《江苏省景区门票及相关服务价格管理办法的通知》(苏价规[2018]1号)、南京市《关于游览参观点门票价格优惠政策意见的通知》(宁价[2010]123号)等文件规定执行。

根据通知,以上门票价格调整,自2019年12月1日起执行。

## 回应

## 物业:修改过的合同没备案因公示时间不足

李先生还向现代快报记者反映,业主们领到的表决票注明,将与物业公司按原合同续签,同时续签期限3年。但在10月31日小区橱窗里公示的《物业服务合同书》,却增加一条,“本合同自新一届业主委员会换届成立后,合同自然提前终止,由新一届业主委员会按照相关规定重新签订物业服务合同。”

到底以哪份合同为准?赵姓工作人员解释,“我们业委会对此事不清楚,这是物业公司所作的承诺。公示的合同是不能修改的,修改要重新公示,这个条款不在我们向街道递交备案的合同里面。”

南京青和物业管理有限公司负责江

南文枢苑小区的物业管理,该公司一名工作人员称,原物业合同在公示后,部分业主找到物业公司协商,随后物业单方面给出了承诺,新增了这条内容。物业公司与业委会沟通,业委会称,这是物业公司单方的承诺,建议可以做一个补充协议附在主合同后面。随后该合同由业委会人员张贴公示。

为什么修改过的合同没交到街道备案呢?该工作人员称,是因为公示的时间不足。物业公司也张贴了一张《承诺书》,称如果业主投票通过继续聘用该物业公司,新一届业委会成立后,业委会和业主若对现有合同条款进行修订,物业公司愿意配合。

## 进展

## 街道:要求业委会叫停物业续签投票

记者了解到,今年9月小区业委会发布《意见书》后,部分业主曾投诉此事,后来小区所属的秣陵街道物业管理办公室指导业委会进行了修改。“这是不合理的,涨价这一块和物业服务合同续签是放在一起的,选票应该有‘同意’‘反对’和‘弃权’,我们后来建议把两个项目分开,将合同续签和停车费涨价分两个议题进行表决。”11月5日,秣陵街道物业管理办公室一位耿姓工作人员称。

10月30日,业主代表将超双20%的签名整理好递交至街道物管办,要求召开临时业主大会,讨论表决罢免业委会并提

前改造。

11月7日,耿姓工作人员告诉记者,街道已于当天向小区业委会出具了一份“指导意见函”,该函希望业委会对业主签名的真实性、提议业主是否达到‘双20%’予以核查。业委会若未按相关规则召开业主大会临时会议,街道将责令限期整改。若未整改的,街道将指导社区组织召开业主大会临时会议。

7日,记者从街道物管办了解到,物管办要求业委会暂停业主对《物业服务合同书》续签进行投票。

## 观点

## 为何罢免业委会还要业委会审核?

李先生质疑,业主提出罢免业委会,为何要让业委会验证“双20%”的真实性?

对此,南京城市治理委员会公众委员,南京市物业专家库成员王兴宏称,双20%的业主提议召开临时业主大会罢免业委

会,一般签名交至街道和社区后,相关部门会交至业委会核实业主身份与签名的真实性。“罢免业委会还让业委会核实会议一般很难操作,此时需要相关职能部门的介入。”

## 质疑

## 业主认为表决意见书设计不合理

11月4日,现代快报记者来到江南文枢苑小区,见到了投诉人李先生。李先生说,小区内现有的业委会是2015年4月选举产生的,因其与物业公司签订的3年合同即将期满,今年9月,业委会发布《江南文枢苑第四届业主委员会第二次业主大会表决意见书》(以下简称《意见书》),要求业主在今年10月10日至11月6日期间进行投票,决定是否续签物业服务合同。

业主们发现该《意见书》的正面,针对关于业委会是否与物业公司续签3年的服务合同选项设置了同意、不同意、弃权3种不同选项,但背面的“告全体业主书”上,却将小区内的停车费由原来的80元调整为100元,且并未设置任何选项供业主发表意见。“物业服务合同续签直接捆绑停车费涨价。”李先生认为此举很不合理。

随后,一些业主建立了维权群,现在群内人数已有300多人。随着群内人数增加,信息交流中,其他问题也引起了业主质疑。10月30日,超过双20%的小区业主书面向街道物管办申请罢免该小区业委会。

业委会为何将续签物业的表决书,与“停车费涨价”放在了同一张纸上呢?11月5日,该小区业委会的一名赵姓工作人员称,新的合同中停车费是从80元调整至100元,合同也在小区进行了公示,“业主不同意可以投反对票和弃权。”而在街道给出指导意见之后,业委会已经将是续签物业服务合同、是否同意停车费涨价,分开重新投票。

工作人员称,业委会已经收到了业主代表上交的《关于罢免江南文枢苑第四届业主委员会的申请》,他说业委会会根据程序来处理。“我们首先要在小区公示,看是否有异议、是否为业主真实意思的表示。如果是,那就会在规定时间内,政府指导下,组织业主大会进行投票,投票双过半才能罢免或者罢免不成功。”