

欠电费9万多元,如未能在9月30日内交清电费 上海沙龙小区将被停电

经过3年的不断努力,位于春城路与永平路交汇处的上海沙龙小区业委会于今年8月份成立了,由于对前期物业在管理上存在诸多不满,业委会成立后就通知前期物业中港物业终止合作。而中港物业却要求业委会组织召开业主大会,按照物权法等相关规定,在专有部分建筑面积过半数业主参与,且1/2以上业主通过的情况下移交物业管理权。



戴着“业主维权”字样袖套的工作人员在指引车辆驶出停车场



外墙上的显眼大洞长期没有修复



物管收取水电费的办公室被业委会封了

反映对物管存诸多不满

小区业委会主任刘铎潮等成员近日向记者透露,上海沙龙小区是2006年开始移交给业主的。整个小区有5个部分,其中ABCD单元在一栋,E单元单独一栋。ABCD单元所在的大楼原先有8部电梯、配套门禁可视电话、监控等,在当时可以说是比较高端的。但从2011年起,小区设施、设备缺少维护,逐步沦为摆设。在小区业主群,有人表示,“中港物

业侵占业主所有权,私自出租楼顶违建,偷建基站,影响小区居住环境。住宅楼成了酒店,鱼龙混杂。”除了群里的反馈,还有业主表示,水电费高出原先太多。“2017年时一个月才几十元,后期突然升高两倍多。但家里用电器没有增加。有一次留了单据核查,发现是重复收费。这栋楼内每一层都有分表,但都被锁着,业主看不到具体读数。”

电梯停摆还面临停电

9月28日,记者来到该小区,看到机动车门禁处有人戴着“业主维权”字样的袖套在对出场车辆进行收费。该工作人员解释,以前向物业交过费还未到期的车辆可以照常从道闸进出,但没有被物业录入系统的车辆则需按停车时长交费出入。此外,在小区外围一面墙上有足球大小的破洞没有修复,里面黑漆漆的。商业部分顶部有照明灯状物体耷拉掉落,十分不安全。进入小区内部,由于没有保安看管,十分随意。记者跟随其他人员很容易就混进小区。在一间被业委会贴着封条的办公室外,拉着“非法霸占业主的物业场地,违反物权法正当移交”字样的横幅。有业主表示,这间办公

室是之前物业收取水电费的办公室。乘坐电梯上楼时,有两部电梯停摆。“以前8部电梯随时上下都很方便,现在就只有5部在运转,这还不是高峰,如果高峰上下楼,更是让人等得无可奈何!”

更让业主担忧的是,物业公司在小区贴出一张电费催缴通知:小区自2020年8月1日起至2020年9月1日,应缴电费94217.35元,经多次催收尚未交清。如未能在2020年9月30日内交清电费,根据相关规定,云南电网有限责任公司昆明官渡供电局将于10月9日实施停电催收。“希望物业能尽快理清,不要因为这个影响到小区业主生活。”有业主表示。

要求前期物业尽快移交管理

刘铎潮表示,成立业委会就是要把小区重新管起来、管好。历经3年,今年8月11日获得官渡区住建局批复成立小区业委会。“组建业委会时,我们召开了业主大会,整个小区793户业主,有483户同意成立。”刘铎潮补充道,业委会成立后制定了相应的议事规则和管理公约,并到社区进行了备案。针对前期物业中港物业存在的不满,业委会本想按

照相关法规组织召开业主大会进行投票终止合同,但受制于疫情,只召开了业主代表会议,决定终止与物业的合同,并当即发出函件通知中港物业终止合同,交接手续。但中港物业一直没有移交。随后,业委会又发出第二封函件,物业方同样没有理睬。所以业委会才于9月12日封停了中港物业在ABCD单元内的办公场地。

物业

须“双过半”业主同意才能合法移交

针对业委会要求终止合同,尽快移交物业管理权的诉求,中港物业负责人江涛表示,在物业公司 and 业委会数次沟通且明确告知,只要业委会依法依规履行职责,物业公司会全力配合,完成物业交接工作,并保证在此期间会保质保量的为广大业主服务。但该小区业委会自9月12日起,在未公示全体业主、未向相关政府部门提出召开业主大会申请、没有召开业主大会并通过投票的情况下,擅自解聘选聘物业公司,且也未经过政府备案等一系列合法程序和流程。按照我国物权法规定,选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人,应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。显然,业委会的做法在程序上不合法、手续上不完善,业委会并

不能真正代表广大业主的意愿,也不具备接管原物业服务公司和物业服务的法定条件。

此外,业委会还非法封堵物业办公场所和办公设备,非法抢占收费岗位,致使物业服务工作正常秩序和经营活动遭受严重破坏和重大损失。9月22日,小区所属街道办事处、派出所、社区和职能部门住建局以及小区业委会等参加的联席会议召开,作出了如下决定:“要求上海沙龙业主委员会按合法程序依法依规开展工作;在选聘出新的物业公司进驻上海沙龙项目之前,现物业公司仍合法存在并继续开展物业服务工作;小区的物业秩序维持非法封堵之前的原有状态。”但业委会并未执行联席会议的决议内容,且对物业公司的正式函告置之不理。

已递交了撤销业委员决定申请

“这是个10多年的小区,管理起来存在不少困难,最主要的是经费紧张。业委会邀标9家物业,最后有3家知名物业主动退出。为何?人家一算账,管理这个小区不但不能盈利,可能还会倒贴不少。这个小区的物业费、停车费等每年有120万元,员工工资就占了大头。25个员工,每人每月平均3000元计算,一年就要90万元。还有物业办公开支、物业公共区域能耗、物业公共区域维修物料消耗、财产费用、税费等方面。目前涉及房屋共有部分较突出的防水修复、楼道修缮等本该动用房屋专项维修资金修复的部分,都是由物业公司自己出资金。所以,我们是在用商业停车部分的收入弥补收入不足和维修费用。”

在服务质量方面,江涛说,到明年,小区全部电梯使用年限即将满15年,按国家标准全部都需要更换。物业公司去年就已计划动用公共维修基金来逐步更换电梯,按规定要

“双2/3”业主同意才能动用,当时已经有过半业主签字同意,即将达到要求的情况下,签字手续最后却被业委会拿走,这直接导致更换计划受阻。至于物业费收支公示方面,由于收入还不足开支,的确存在公示不到位。

“由于业委会从中作梗,导致约10万元的水电费没有收齐,这将直接影响小区业主的用水用电。收费要有正规的审批手续,业委会没有这些手续怎么能收取物业费、停车费等?没有和供水供电部门签订委托收费合同,怎么又能代收代缴水电费呢?地面车位不在小区围墙内,不在小区道路上,且地面停车和收费也是经过业主代表同意的,其中就包含现业委会主要委员在内……”江涛表示,基于业委会目前的作为,他们已向有关部门递交了撤销上海沙龙小区业主委员会违法、违规决定的申请,同时已向公安机关递交正式报案材料,提出报案申请。

本报记者 张勇 摄影报道