

小区业委会成功“炒掉”物业

筹备两年通过法律途径解决,郑州上城公馆小区做法能否成样板?



郑州上城公馆小区内几个垃圾桶旁堆积着一些木板等杂物

日前,东方今报·猛犸新闻接到群众报料,称小区物业不作为且合同到期后不撤离,无奈之下业主委员会将物业公司起诉到了法院。小区一位居民告诉记者,去年年底法院做出了一审判决,支持了业主们“炒掉”老物业,但物业公司后又提起上诉,1月6日,法院二审判决书下发驳回了物业的上诉,维持了原判。该小区居民炒掉老物业的做法能否成为样板呢?

□东方今报·猛犸新闻记者 宋迎迎 ■见习记者 刘旭/文图

业主对小区物业多有不满 早已想换新物业

郑州上城公馆小区面积不大,狭长分布,共有三栋楼房。记者来到该小区走访时,提起小区物业,每个人都想说上几句。

走进小区,记者看到离门口不远处有几个垃圾桶,桶外堆积着一些木板等杂物,经过时能闻到难闻的气味。每两栋楼之间有一个电动车停车棚,多余的车子在棚外停着。三栋楼六个电梯,其中一个已暂停。门道走廊里黑漆漆一片,只能看到电梯的红色提示字样,有业主在等电梯时打开手机灯光照明。

据了解,该小区之前的物业为郑州市鸿锦源物业,目前正在与新物业公司进行交接。提到老物业,

业主们满是吐槽的话语,最多的就是电梯问题以及使用“暴力”收取物业费。据几位小区业主介绍,电梯出故障是常有的事,曾动用维修基金也没能将电梯维修好。

“没法活了,我们家住22楼,天天爬楼梯,我家人下楼梯下得不能走路,已经去输液了……”“公共区域已经停电四五天了,只有电梯有电,是新来的物业找人维修的。以前电梯经常坏也没人管,好几次我都想报警了,之前还出现过电梯滑落的情况,天天过得很恐怖……”“想把房子卖掉,这个样子都不敢带别人来看房……”几位业主同时说着。

成立新一届业主委员会 为“炒掉”物业筹备两年时间

该小区业委会成员徐洋(化名)介绍说,大家不堪忍受小区物业的不作为,在新一届业委会成立前,业主们通过设置小程序在微信群里进行投票,决定是否让物业撤出小区。“最终赞成人数过半,但与物业方面沟通时对方却说有亏损要求业主们赔偿,不同意撤出”。因双方意见不一致,业主们在街道办事处的建议下成立了新一届业主委员会,并决定通过法律的途径让物业撤离小区,为了能打赢官司,业主们准备了两年时间。

据介绍,业委会的主要成员从了解相关法律做起,根据法律法规组织相关活动,真实体现民意。徐洋说一共组织过两次投票,小区共

四百多户业主,为了保证每户能够参加,他们下了很大功夫。业委会成立了选举工作组,组织人员投票,如果家里有人不在,他们还准备有委托书。同时安排人员进行拍摄用来保存证据。在组织业主大会前,业委会成员会贴出公示,贴上不久被物业撕掉,撕掉后业主们再贴上,如此循环。

“这是件很麻烦的事,需要有足够的热心以及业主们的团结一致。每当我们想不再做时,物业的一些做法总是会激起我们的斗志。”徐洋说,其间,他的手机号曾被恶意贴在电梯里,上面标注的是电梯维修电话,他回家乘坐电梯时才发现。

法院一审判决物业公司撤离小区,物业公司上诉被驳回

据悉,上城公馆小区总建筑面积40764.76平方米,共426户。2012年6月,郑州市鸿锦源物业公司入驻小区开始提供物业服务。2019年1月23日,小区业主们成立了第三届上城公馆业主委员会,并在金水区丰产路街道办事处办理了备案手续。

2020年7月5日,上城公馆召开业主大会,其中《关于郑州市鸿锦源物业服务有限公司立即退出物业服务区域、办理移交手续的决议》的议题,312票同意票,同意票人数占总人数的73%,同意人数所占建筑面积占建筑总面积的75%,并在7月6日出具公告要求鸿锦源物业公司退出物业服务区域、选聘河南正美物业服务有限公司以及通过了《使用专项维修资金的决议》。2020年7月11日,业委会向鸿锦源物业发出《告知函》,要求鸿锦源物业公司于7日内搬离上城公馆小区,并按照《河南省物业管理条例》的规定办理物业管理用房、相关设施设备和物业管理资料移交手续。《告知函》发出后,鸿锦源物业公司并未搬离该小区,于是上城公馆业主委员会于2020年9月2日将郑州市鸿锦源物业公司起诉至郑州市金水区人民法院。

法院一审判决,要求郑州市鸿锦

源物业服务有限公司于判决生效后十日内搬离上城公馆小区,并向原告上城公馆业主委员会移交上城公馆小区竣工总平面图,单体建筑、结构、设备竣工图,地下管网工程竣工图等竣工验收资料,设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料,物业质量保修文件和物业使用说明文件及物业管理所必需的其他资料。

因不服一审判决,2020年12月22日,郑州市鸿锦源物业服务有限公司向河南省郑州市中级人民法院提起上诉。

记者了解到,1月6日,该案二审宣判,法院认为,郑州市鸿锦源物业公司主张业主委员会召开程序违法情形均未提交相应证据证明,故其应负举证不力的责任。根据一审法院查明事实及双方提交的证据,解聘鸿锦源物业的决议经业主大会表决通过,业主委员会又选聘了新的物业公司为小区提供物业服务,同时业委会向鸿锦源物业公司发出了搬离通知,所以业主委员会解聘鸿锦源物业公司符合相关法定程序。郑州市鸿锦源物业服务有限公司的上诉请求不能成立,应予驳回;一审判决认定事实清楚,适用法律正确,应予维持。

涉事物业公司已搬离,但称小区还欠48万元物业费

1月18日,鸿锦源物业公司李姓负责人告诉记者,目前他们已搬离上城公馆小区。该负责人介绍,小区电梯经常出故障进行维保,曾打算用维修基金维修电梯,但业委会不同意,虽然贴了公示但没有业主签字。

“我们打官司输了,正常交接吧,该撤离就撤离……”该负责人说,自己在物业公司工作一年多,对于之前发生的事情不是很清楚。对于业主所说交物业费采取的停水等过分行为,该负责人表示不清楚,认为有些服务公司该做的都做了,日常

的服务也都没收取过物业费,如果觉得服务不周到,建议去问年龄稍大点的老人。

同时,该负责人说小区还欠物业48万元物业费,对于此说法,徐洋说是因为服务不好所以没有人愿意交,如果有人愿意补交,可以交上。对于为啥合同到期没有搬离小区,该负责人称当时没有签订解除合同。

根据企查查显示,该企业因自身失信被限制高消费,同时还存在4起司法案件,与上城公馆业主委员会的纠纷就是其中一起。

《民法典》规定选聘和解聘物业服务企业由业主共同决定

河南春屹律师事务所张少春律师分析认为,物业被业主“炒掉”的情况不太多见,很多小区没有成立业委会,无法集体维权。此事法院已经判决生效,按照法院判决执行即可。如果物业公司不执行,业主可以申请强制执行,要求物业公司强制搬离。其实物业公司本身属于服务性企业,是业主的“管家”和“保姆”,应当做好服务工作,但实践中往往很多物业公司未摆正位置,导致业主意见很大。

根据2021年1月1日实施的《中华人民共和国民法典》第六章业主的建筑物区分所有权第二百七十七条规定,业主可以设立业主大会,选举业主委员会。业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序,依照法律、法规的规定。地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

第二百七十八条提到,制定和

修改业主大会议事规则;制定和修改管理规约;选举业主委员会或者更换业主委员会成员;选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人;使用建筑物及其附属设施的维修资金;筹集建筑物及其附属设施的维修资金;改建、重建建筑物及其附属设施;改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;有关共有和共同管理权利的其他重大事项。由业主共同决定。

业主共同决定事项,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项,应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项,应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。