

欠缴物管费 4名业主惹官司

川汇区人民法院:这是受理的第一起业委会起诉业主的案例

圣鼎上城花园业主委员会:只想当好“管家”,不想成为“冤家”

□晚报记者 郭坤 文/图



物管为业主提供服务并收取一定费用,业主享受物管服务并缴纳相应费用,两者相互依附,配合得好双方实现共赢。然而,由于立场不同,双方的关系很难“甜如蜜”,甚至会产生诸多矛盾。近几年在周口,业主和物管之间产生矛盾的事情就发生了很多起。

出于对物管这一盈利企业的不信任,寄希望于自己的意愿和要求能充分向社会各方反映,许多业主更倾向于小区自治——选举热心业主组成业主委员会,代管小区——自己选出来的“管家”来管家应该什么都好说。

真的什么都好说吗?位于周口市市区黄河路和汉阳路交叉口西500米的圣鼎上城花园小区就是一个由业主委员会代管的小区,可是,这个完全自治的小区7月26日却发生了这样一件事:业主委员会向法院起诉了欠缴物管费的4名业主。

这是川汇区人民法院受理的第一起业主委员会起诉业主的案例。了解事情的来龙去脉,也许能给我市物管公司、小区业主委员会、小区业主如何实现“共赢”带来一些思考。

状告自己的邻居,朱继东说这纯属无奈之举。

不是因为私事。朱继东不仅是圣鼎上城花园小区的业主,还是小区业主委员会的副主任兼物业管理办公室主任。此次状告4名业主,他是以业主委员会的名义,原因是这些业主长期不缴纳物业管理费,给小区物管工作带来困难。

1.物管公司管理缺位

圣鼎上城花园小区之前并不是没有专门的物管公司,可由于管理上的缺位,小区最终走上了自治之路。

圣鼎上城花园小区共有11栋商品住宅楼,7栋多层、4栋联排别墅,349套商品房,目前已入住290多户。

2008年该小区交付使用时,开发商与一家物业公司签订了物业管理协议。当年10月1日,这家物业公司正式接管小区物业。可是在2009年的9月份,这家物业公司在没做任何公示的情况下突然撤走,使得小区陷入无人管理的混乱局面。

“当时小区入住140多户,为了大家的共同利益,业主们临时推荐了6名代表与开发商交涉。”朱继东回忆,“当时,小区商品房还没有卖完,开发商也不愿意看到没有物业影响售房的情况发生。于是,开发商和业主们达成共识:由开发商设立圣鼎上城管理处,从2009年的12月正式对小区实施管理。”

圣鼎上城管理处的人驻,的确使小区的面貌有了很大的改观。这一点,朱继东也承认。但是,由于小区的两家承建单位在施工过程中存在一些问题,导致小区的公用道路、房屋自用部位在2009年均出现不同程度的损坏。于是,业主们便将愤

2.小区走上自治之路

两个物管公司管理小区均告失败,在2011年8月25日业主委员会召开的第二次业主大会上,有业主提出了由业主委员会代管小区、实行自治的建议,这一建议得到了不少与会业主的同意。9月8日,业主委员会向荷花路办事处、闫庄社区居委会提交书面报告,在详细阐明小区存在的种种问题后,申请代管小区物业。此报告得到了荷花路办事处社会综合治理办公室、闫庄社区居委会的“同意”答复。

2011年9月24日,业主委员会以书面形式征求意见的形式召开了第三次业主大会,280户业主中230多户业主签字通过了一份决议。这份决议包括两个要点:1.解除与

“业主大会既然决定了由业主委员会代管小区,我们就只想当好小区的‘管家’,不想成为全体业主的‘冤家’。不缴纳物业管理费的不只这4名业主,起诉他们是想警醒其他人:享受权利的同时也要承担责任,和谐小区需要大家共同维护,他们的行为最终损害的是大多数业主的共同利益。”朱继东表示,“一切都得按规矩来。”

怒的“板子”拍向隶属于开发商的圣鼎上城管理处。

为了业主的共同利益,2010年6月27日,在市住建局、闫庄社区居委会、辖区派出所有关人员的现场监督下,圣鼎上城花园小区依照法定程序召开业主大会,选举朱继东等9人成立业主委员会,代表业主与开发商进行交涉。

小区的第一届业主委员会就此产生,并于当年11月9日在市住建局进行了备案。朱继东给记者出示的《周口市住宅小区业主委员会备案登记表》显示,市住建局加盖了公章,并给出备案意见:“(圣鼎上城花园)业主委员会选举符合法定程序,同意备案。”

然而,业主委员会与开发商的交涉并不顺利,直至2011年7月小区入住户达到280户,开发商把房子卖完、售楼部撤销,业主委员会也没有看到开发商应该移交的小区规划设计、竣工验收图纸,房屋质量保修及使用说明等文件。

小区公用道路、公用设施、房屋自用部位存在质量问题一直得不到解决,不少业主拒缴物业管理费,圣鼎上城管理处无法给聘请的保安、清洁工发工资,开发商又对此不管不问,圣鼎上城管理处难以为继,小区再次出现混乱局面。

开发商的事实服务管理关系,授权业主委员会监管小区物业;2.授权业主委员会代表业主利益,对小区公用建筑质量在保修范围和期限内出现的问题,对小区业主房屋自用部位在保修范围和期限内出现的质量问题,依法向市住建局投诉。

2011年10月23日,业主委员会正式在小区内贴出公告,告知小区全体业主:业主委员会成立物业管理领导小组,负责监管物业管理方案的实施和财务预算收支;设立物业管理办公室,行使物业管理权,提供各项服务,接受业主委员会和全体业主的监督。

自此,圣鼎上城花园小区完全实现自治,业主委员会成了小区的“管家”。



3.少数业主拒缴物管费

置身圣鼎上城花园小区,就算不了解内情的人,也能很轻易地看出这是一个自治小区:小区大门口的公示栏里,张贴着《业主委员会章程》《业主大会议事规则》《业主公约》(如图)以及业主委员会制定的《保安工作制度》《交通安全管理规定》《公共安全管理规定》《环境卫生管理规定》;小区住宅楼的墙壁上和绿化带里,随处可见业主委员会设置的“有序停车 利人利己”“爱护花草 人人有责”等提醒标语。

小区车辆不少,但没乱停乱放;小区住户不少,但成堆的垃圾看不到……一切都看上去井然有序。只不过,公示栏里张贴的一张公告显示,小区秩序井然的背后,也有不和谐的声音。

这是一张由业主委员会张贴的关于民事诉讼4户欠费业主的公告,公告中称,小区目前居住的290多户业主中,260多户业主都能按照《业主公约》和物业服务收费标准缴纳物管费,少数业主却在享受物管服务的同时拒缴物管费,造成物管工作困难,业主委员会多次催缴均无结果,因此决定分批对欠费业主依法起诉,请求人民法院给予调解或判决。这份公告在最后还特别声明:起诉只对事,不对人。

“说实话,大家都是邻居,不到万不得已,我们也不会走起诉这条路。”朱继东说,“欠费的一共有33户,其中20户是因为房屋存在质量问题没得到彻底解决,心中有气拒缴物管费;其他13户中,有的是因为家中曾发生被盗事件,有的则完全是跟风。”

“这个‘管家’真不好当。”朱继东坦言,物管工作就是一块烫手山芋,尽管业主委员会在接管之后做了大量的工作,但仍然有部分业主不满意。“他们认为,物管就该管好小区的一切。实际上,很多事情物管管不了也没法

4.业主委员会无奈起诉

“小区不管出现什么问题,业主委员会都会努力去解决。但个别业主不能以不缴纳物管费相要挟,这不是解决问题的办法。”朱继东反复强调,“将大多数业主选举成立的业主委员会置于自己的对立面,最终损害的还是自己的利益。”

朱继东告诉记者,目前,物业管理办公室已拖欠招聘的保安、清洁工等人员两个月的工资,物管工作开始出现问题。而今年10月份,新一年的物业管理费又该收缴了,如果这些拒缴业主的问题不解决,势必会影响新一年度物管费的收缴工作。“如果大家都在你看我我你看你,造成物管费收缴困难,业主委员会就无法有效代管小区,那最终损害的将是更多业主的利益”。

在多次上门催缴物管费、张贴催缴通知无果后,业主委员会于今年7月10日开会商议

管”。

在朱继东看来,开发商和两家承建单位的不负责任给物管工作留下了管理隐患。“一些业主的房屋确实存在质量问题,他们把这个责任转嫁给了我们”。

朱继东给记者出示了3张报修清单,上面登记了60户住户反映的房屋质量问题,大多数是反映屋顶漏水、地下室渗水,所需维修金额最低的500元,最高的20000元。“这些开发商和承建单位不负责任遗留下的问题,我们业主委员会怎么来解决,只能不断地向上反映问题。”朱继东告诉记者,业主委员会曾多次向有关部门反映,但都没有得到回应。不得已,朱继东于2012年11月29日向周口市“作风转变暨环境创优”活动领导小组办公室进行反映。市“转创办”将此问题批转给市住建局,市住建局要求质监站进行调查核实。

“质监站很快对部分房屋进行了勘验,还约谈了承建单位相关负责人,我作为业主代表参加了约谈。”朱继东说,“其中一家承建单位当时表示尽快对房屋进行维修。现在,他们已开始维修渗水的地下室,另外一家还没有行动。”

“业主委员会尽到了应该尽的责任,事情总得一步一步解决。”朱继东认为,2/3房屋有问题的住户都缴纳物管费,剩下的1/3住户在有望解决问题的情况下仍然拒缴是毫无道理的。

朱继东也坦承,除了房屋质量问题之外,一些业主因为小区的某些不合理现象对业主委员会的管理是存在看法的。“比如说,有人把公共绿地开发成私家菜地,一些业主认为业主委员会应该尽快处理。”朱继东说,个别业主因一己私利侵害公共利益的事情在小区确实存在,这是让业主委员会最头疼的事情,业主委员会也一直在努力工作。

后决定,向法院分批起诉不缴纳物管费的业主,第一批起诉4名业主。

7月26日,川汇区人民法院受理此案。“起诉不对人,只对事。希望通过法院的调解或判决,督促不缴纳物管费的业主履行自己应尽的义务。”对于这场“内部官司”,朱继东很有信心。

“业主委员会只想做好小区的‘管家’,不想成为全体业主的‘冤家’。”朱继东表示,每件事情都要按照制度、规矩来做,在制度、规矩的框架内,业主委员会维护的还是全体业主的共同利益。

川汇区人民法院立案庭庭长李金光表示,这是他们受理的第一起业主委员会起诉业主的案例。

法院将采取何种方式了解此案?结果又会如何?本报将持续给予关注。