

翰林名都小区原业委会认为物业公司服务质量差,要求其退出;物业公司认为业委会不合法,不认可其作出的决定。3年来,双方矛盾纠纷不断,迟迟得不到解决——

# 业委会与物业“恩怨”何时了

●咸宁日报全媒体记者 魏明

## 【新闻背景】——

### “业委会”投诉 物业管理混乱

“小区管理混乱,很多业主早就怨声载道。”该小区“第二届业委会”候补成员黄女士介绍,2015年8月,武汉百易物业接管从原小区物业,从那个时候起就开始产生矛盾。

“第二届业委会”认为,小区电梯骤停、下坠、锁人等故障频发,停水停电时有发生,保安和大部分单元楼门禁卡形同虚设,陌生人和小区外的车辆进出自由;地下车库只卖不租,导致地面车位无法满足停车需求,小区时常发生剐蹭、拥堵情况;小区内的装修垃圾和生活垃圾不及时清理,楼栋内部分公共区域脏乱差、牛皮癣现象长期存在、物业公司从未公开物业费收支情况等等。

黄女士告诉记者,2016年下半年,小区开始出现一系列管理不到位问题,为此,小区很多热心业主自发组织联名,向业委会提出召开第二届业主大会并改组业委会的要求。2017年3月12日,第二届业主大会召开,会上表决通过了一些事项。

黄女士称,由于“第二届业委会”和部分业主对物业公司的服务不满,业委会要求武汉百易物业退出。经过公开竞聘并投票,最终咸宁自家人物业公司入选。

2017年6月16日,自家人物业再次进入小区时,武汉百易物业以部分业主欠费为由拒不退场,随后,业主和武汉百易物业发生冲突。

为了缓解矛盾,两天后,温泉街道办事处、希望桥社区、业委会、武汉百易物业在一号桥派出所签订了协议。协议规定,武汉百易物业和自家人物业同时退出小区,由派出所、社区与业委会共管,并委托业委会招聘临时服务人员管理小区,以派出所名义设立专项资金账户等。

6月20日,武汉百易物业并未按协议规定退出,矛盾仍未得到解决。



## 【记者调查】物业与业委会矛盾加剧升级——

多段视频显示,今年5月份,业主和物业发生了冲突,场面一度混乱。业主黄女士在一次冲突中,其手机被物业公司人员抢走并损坏,当天,涉事人员因故意损坏他人财物被警方行政拘留7日。

一份咸宁市房地产管理局信访事项处理意见书显示,该小区目前存在的主要矛盾是,由于武汉百易物业对业委会存在合同的合法性以及退出交接方式、财务清算等方面的争议,加之业委会要求自家人物业公司进场接管,导致双方发生争执,管理混乱等情况。

物业公司负责人戴俊表示,物业在有些方面管理服务有所欠缺,但原业委会有大部分成员以此为由拒交物业费,还号召业主不交物业费,导致后来越来越多的业主不缴费。

对此,“第二届业委会”负责人朱先生解释称,他们认为物业公司不合法,因此暂停向物业缴费,但可以交到以派出所名义设立的专项资金账户内。

戴俊回应称,小区是学区房,聚集了很多培训班,为了防止陌生人进出和保护小孩乘坐电梯的安全,就在小区电梯里加装智能IC卡,此举目的并不是为了防止业主不交物业费。

戴俊还提到,按照当时签订的协议,物业费资金必须由第三方收取,但在交接当天,他发现收费成员中有业委会的亲属介入,因此物业公司未履行协议规定。

去年11月份,小区“第二届业委会”向法院起诉武汉百易物业,要求物业公司退出小区。然而,一个多月后,小区多位业主又向法院起诉“第二届业委会”,请求撤销业委会作出的终止与百易物业服务协议函,并请求撤销业委会与自家人物业公司签订的合同。

最终,小区的矛盾无法调和,陷入死结。“第二届业委会”认为小区存在的矛盾由来已久,时至今日,矛盾不但没有缓解,还进一步加剧升级。而出现今天这样的局面,相关部门有不可推卸的责任。

## 【部门回应】——

### 改造业委会 解决遗留问题

咸宁市房产局物业科负责人表示,翰林名都小区存在的矛盾纠纷一言两语难说清,当初由小纠纷逐步升级为不可调和的矛盾,市房产局、温泉街道办事处、希望桥社区、辖区派出所等多次出面协调处理,一直无果。

该负责人介绍,该小区第一届业委会已到期,第二届业委会的性质合法问题待定,因为当初他们在选举业委会成员的时候有拉票的现象,也未向房产局备案。另外,小区业委会与物业公司、业主与业委会之间的纠纷已经诉讼至法院,在判决结果没出来前,房产局暂停介入调解。

该负责人告诉记者,因为该小区是学区房,很多业主目前不在小区,因此召开业主大会要等到秋季开学之后推进,届时,关于百易物业公司的去留问题由业主大会现场表决。

“翰林名都物业公司和原业委会的矛盾从3年前就开始了。”温泉办事处希望桥社区书记胡刚表示,业委会有部分成员曾要求物业公司免除他们的物业费遭拒,加上物业公司这两年的服务质量和态度做得不好,导致双方矛盾进一步加剧。原业委会要求物业公司退出小区未果,最后竟公开盖章发文号召业主停交物业费,这种行为明显是不对的。

胡刚表示,原业委会已届满到期,需要重新改选,去年开展改选时,社区工作人员发给业主的选票,后来被原业委会成员收走了,导致改选失败。社区认为,原业委会在履行职责中已与当初成立的初衷背道而驰,而且他们拒不交出公章,目前,社区已经公开登报宣布原业委会公章作废。

胡刚介绍,小区“第二届业委会”不合法,他们未按程序进行选举备案,也无相关部门人员参加。目前,社区正在有序开展新一届业委会前期筹备工作,等到业委会改选成功,就可以解决该小区遗留问题。

## 城市新客厅

## 咸宁之星营销中心9月初正式对外开放

落子国家级高新技术开发区,将传统与现代有机结合,打造以高端住宅为主,集购物、居住、文化、市民活动于一体的咸宁特色城市名片。为咸宁在经济、文化和艺术上构筑与世界对接的桥梁,牵引着咸宁城市不断向前。

咸宁大城复兴梦,中建三局领航助力!中建三局在咸宁先后投资建设了咸宁大洲湖生态建设示范区项目、咸宁市淦河流域环境综合治理工程总承包项目、咸宁市金融港项目、中建·咸宁之星项目等一批重大项目,为咸宁建优建美香城泉都,打造中国中部绿心,建设国际生态城市提供了强大动能。

### 咸宁之星,城市新客厅

中建·咸宁之星位于高新区金桂路和旗鼓大道交汇处,咸宁市中心医院往东车程约4分钟。项目规划的70万方城市综合体涵盖了文化商街、约2.7万方行政服务中心、约2万方群众艺术馆、约4000 m<sup>2</sup>多元化底商、4320 m<sup>2</sup>双语幼儿园、咸宁金融港商务集群、高端星级大酒店,七大业态铸就品质大城。项目规划的1300米的景观主轴,是咸宁未来城市的中心主轴,也是未来的政务、文化、商业主轴,发展潜力不可限量。

中建·咸宁之星无论是从规划立意、产品定位,还是建筑及空间创新、细节的

研磨,中建三局都以量身定制的方式打造,启幕咸宁人居新篇章。中建·咸宁之星营销中心即将盛大开放,为实现咸宁大城梦想再进一程。

### 8元赢首付,倾城回馈

为回报市民关心和支持,中建·咸宁之星重磅推出“8元赢首付,到访有惊喜”活动。只需支付8元即可办理VIP卡,即有机会在开盘当天,通过抽奖赢取购房首付款以及各种惊喜大奖。同时,到访中建·咸宁之星城市展厅(中辉国际广场一楼),即有机会领取精美礼品,数量有限,先到先得。(通讯员 姜文凯 刘云照)

### 国匠央企,致敬咸宁

中建三局,凭借高瞻远瞩的城市运营专家眼界,携手著名设计团队,以70万方高端综合住区——中建·咸宁之星