

一边是物业感叹收费难,一边是居民抱怨账目不透明——

小区公共收益要做明白账

年终岁尾,不少小区又到了物业缴费的时候。一边是物业感叹收费难,一边是居民抱怨账目不透明。小区公共收益归谁所有?居民不缴物业费该如何处理?连日来,记者走访发现,有的小区公共收益的管理和使用做到了公开透明,但也有不少小区是一笔糊涂账。

不查不知道 这家物业竟连收支明细都没有

“小区物业未能按照法律法规规定,每年公示物业经营管理情况和涉及业主利益的相关情况,现社区已通知物业公司,将相关内容予以公示,供全体业主、使用人监督。”

前不久,南通开发区新开街道天星社区在辖区优山美地名邸小区业主群里发出的一份通告,引起业主强烈反响,大家纷纷予以点赞。

“这份通告,源于社区的自我整改。”天星社区党支部书记、居委会主任施水忠介绍。

去年上半年,南通开发区党工委巡察组在巡察中发现,天星社区没有按照全市部署,指导辖区符合条件的小区成立业委会。巡察组责成天星社区予以整改。

成立业委会,需要开发商提供开办费,但这笔费用迟迟未能到位。不得已,社区准备从小区物业公共收益中先行支取,待业委会成立后,再依法依规返还。然而,与小区物业公司联系后,天星社区发现,物业公司竟没有相关费用收支明细。

“《民法典》规定,小区公共收益必须定期向业主公示。”

由于整改而暴露出物业管理问题,让施水忠意识到,必须解决公示问题,才能顺利成立业委会。“优山美地名邸有商铺、公共停车收费以及广告位费用,初步估算,一年有近百万元收益。这颗‘定时炸弹’必须先清除。”

社区并没有职责和权限对物业公司采取强制措施。但放任不管,以后将耗费更多的人力物力。

施水忠向街道进行了情况汇报,又与法律顾问几经修改,最终向辖区包括优山美地名邸在内的各物业公司发出告知函,要求公示四项内容:物业服务费用收支、公共水电费分摊情况;物业共用部位、共用设施设备的收支情况;占用业主共有的道路或者其他场地停放汽车车位的收益情况;住宅专项维修资金使用及业主分摊情况。

“目前,物业公司已经签收告知函,我们会督促指导完成公示工作。”施水忠表示。

打了7个月官司

业委会追回145万元公共收益

8日,在打了近7个月官司后,万濠星城小区业主委员会追回了属于全体业主的公共收益,连本金带利息,共计145万元。

经业主代表大会表决通过,除部分留存备用外,每户领取300元现金,其余款项补充到公共维修资金中。至此,万濠星城业主与原物业公司的“拉锯战”落下帷幕。

万濠星城小区位于崇川区文峰街道红星社区,于2014年陆续交付,至2019年,小区曾先后经历两任物业公司。

“对于小区的公共收益,物业一直没有主动公示。”万濠星城第二届业主委员会副主任倪璐介绍,小区首届业委会也曾与物业沟通,但结果并不理想。

2019年,首届业委会联系会计公司进行审计,详细列出2015年至2018年小区公共收益。万不得已,物业拿出28万元公共收益支付给业委会。“但小区公共收益中的大头——临时停车费收入,物业一直拒绝支付。”倪璐说。

2020年年底,业主大会选聘新物业。2021年3月,新老物业交接。但原物业公司并未完整地将费

用、图纸等材料交给业委会及新物业。

在召开业主大会、征得所有业主授权后,万濠星城业委会决定向原物业公司提起追讨公共收益的诉讼。

“首先,要考虑物业拿出来的金额与我们估算的是否对得上;其次,要学习相关法律法规。”几乎是从零开始学习,倪璐带领业委会开始了维权之路。

“从2015年入驻至2021年3月撤场,我们要求物业将这期间公共收益全部返还。”倪璐介绍,小区公共收益主要分三大块,一是公共区域的临时停车收费;二是电梯、道闸、地库等处的广告收益;三是场地费,主要是电信、移动、联通的电信基站,以及丰巢快递柜费、商家活动费等。

最终,在法院的主持下,业委会确定了合理的成本和税率,共追回了137万元的本金和8万元的逾期利息。

有了前期经验,如今小区的物业管理越来越规范。

“新入驻的物业公司每个季度上交账目,经业委会审核通过后,在公众号发布,供所有业主监督核实。”倪璐介绍,根据合同,小区公共收益每三个月公示一次,每半年会打款至业委会账户。



小区公共收益不能是一笔糊涂账。
CFP供图

公共收益归谁 扣除合理成本之后属业主共有

北京市炜衡(南通)律师事务所律师陈永林介绍,小区公共收益主要包括广告收益、停车位收益、租赁的摊位收益、利用公共配套(如活动场所、会所、游泳池经营收入等)。“《民法典》第二百八十二条规定,建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入,在扣除合理成本之后,属于业主共有。”

在具体的操作中,小区公共收益如何公示、怎样分配?

陈永林律师介绍,《南通市住宅物业管理条例(2022修正)》明确规定:“小区公共收益的收支情况,至少每年公示一次,公示时间不得少于六十日。”

对于小区公共收益的分配,按照国家、省市相关法律法规,“小区公共收益首先要用于补充专项维修基金,其余部分可以通过业主大会决定使用方式,如用作业主大会和业主委员会日常工作经费等,收益较好时,还可用于分红给业主。”

陈永林律师表示,如果物业公司拒不公示小区公共收益,业主可以通过3种途径进行维权:一是向市场监督管理部门举报;二是提起民事诉讼要求公布;三是通过法定程序解聘原物业服务企业,并选聘新的物业服务企业。

“在积极维护自身权益的同时,业主也有按时缴纳物业费的义务。”陈永林律师建议,对于拒不缴纳物业费的行为,物业服务企业可以采取催告限期支付、申请调解、提起诉讼或者申请仲裁等方式。此外,“部分城市试点,在经业主共同决定后,物业服务企业可以将小区公共收益用于冲抵物业费的做法,也可以

借鉴。”

相比于一些物业公司对小区公共收益的“遮遮掩掩”,方天物业公司的选择是,“让业主明明白白”。

2012年,方天物业接手位于崇川区学田街道南川园社区的通明花苑。经过多年经营和管理,物业跟业主委员会商定:小区公共收益部分,30%用于缴物业管理费,剩下的70%作为全体业主的公共维修基金。

通明花苑共有业主192户,物业收缴率一直超过90%。方天物业相关负责人表示:“我们的账目清清楚楚,这让我们获得了业主的最大信任。”

崇川区任港街道北岸华庭小区也是方天物业管理。

北岸华庭小区于2008年交付入住。由于建设年代久远,小区公共部位设施开始老化、破损,小区原有的公共维修基金越来越捉襟见肘。

对此,有业主提出,把小区的活动用房出租,通过“开源”的方式,为公共基础设施维护提供资金保障。

北岸华庭小区共有活动用房400平方米,属于全体业主所有。去年年底,南通港社区牵头,召开业主代表会议征集意见,业主代表们初步达成同意出租的意见。受业主代表委托,今年2月、8月,物业先后两次把活动用房对外出租事宜逐户上门征求意见。

“两次同意率都超过80%,都达到了四分之三以上的目标。”北岸华庭小区方天物业相关负责人朱宝钢介绍,目前,除去保留50平方米继续供业主活动外,其余350平方米全部顺利出租。

本报记者陈可 陈静 江姝颖 卢铖卉

南通地区肿瘤患者可 免费领千元破壁灵芝孢子粉

近年来,由于空气、水、食物的污染,恶性肿瘤发病率逐年增高,而且有年轻化的趋势。肿瘤已成为中国居民的主要死亡原因,且发病率持续上升。肿瘤已成为市民健康的最大威胁。国家卫生部门倡导,肿瘤应早发现、早诊断、早治疗,可有效提高肿瘤患者的生存质量。

为关爱南通市民健康,做好肿瘤防治工作,中国中药协会中药新技术专业委员近几年举办“帮扶肿瘤患者——灵芝孢子粉体验”【卫食健字(1999)第133号】活动广受欢迎。

凡确诊两年内的肿瘤病友可免费申领3瓶破壁灵芝孢子粉,确诊两年以上的肿瘤病友可申领2瓶破壁灵芝孢子粉。需要提醒的是:每位肿瘤病友终身限领一次,不重复赠送;领取时请携带个人病历资料及身份证明(不收取任何费用)。

申领热线:0513-85525299