



刚成立的业委会把物业告上法庭

原告:请配合我们查“家底” 被告:等我们退出再交接

□记者 殷欣欣 实习生 杨介普

江东七里垫小区是交付已有17年的老小区,但直到今年1月才成立第一届业委会。业委会上任不久,便将管理小区16年多的老物业——江东丹凤物业管理公司告上了法庭,原因是“业委会想查一下家底,物业不配合业委会开展工作”。昨天下午,江东法院开庭审理了该案,但没有当庭宣判。

业委会起诉小区物业, 要求配合移交工作

庭审现场,七里垫小区业委会主任卓师傅坐在原告席,物业公司法人茅经理坐在被告席上。旁听席上有其他几名业委会成员。

卓师傅作为原告方提出三项诉讼请求,要求被告移交业委会办公用房钥匙;要求被告移交业主名单清册,小区建筑面积清册等资料;要求被告移交将近10年收支账目清单复印件。

他说,因为小区物业服务越来越差,小区业主才在社区协助下成立业委会,本意是让业委会来协助、监督小区物业工作,没想到物业公司根本不买账,非但不配合业委会开展工作,而且还提出要“退出管理”。

“一开始物业不承认我们业委会。我联系茅经理,他是说没听说小区有业委会,这怎么可能呢?小区选举业委会的时候,一次次在宣传栏张榜公示。后来,我找居委会帮忙,居委会书记特地给茅经理打电话证明此事。可物业公司仍旧不买账,说要有书面的东西才行,于是我们又找区物业管理服务中心开了书面证明材料。”卓师傅说,“后来,业委会要求物业移交办公用房钥匙,找了物业好几次都无果,期间居委会还从中帮忙调解过,可他们就是不配合。”

卓龙祥说:“小区有专门的物业用房,基本上是闲置着。业委会想和物业共用这处房屋办公,结果他们一直推脱说钥匙在生病的物业负责人那里,就是不肯移交。”

物业称要配合可以,但前提是办理“退管”交接

对于原告移交办公用房钥匙和业主名单等资料的诉讼请求,被告称,他们都愿意移交,但是有个前提,就是在物业退管交接时一起移交。

原来,在业委会1月7日成立后不久,物业公司于2月4日拿出一份“关于撤出七里垫新村物业管理的报告”,以书面形式告知业委会,他们要“退管”了,“退管”的理由是物业一直都是先服务后收费的形式,目前收支方面已经难以维持生存。

茅经理说,退管报告提交三个月之后,物业公司就正式撤出小区了,希望业委会尽快安排保安、清洁人员和维修人员到场,办理交接工作。在物业交接的同时,

问题结症还是在于一个钱字

走出法庭,记者采访了原被告双方,发现问题的症结在于:原告业委会认为小区物业收了钱,服务太差,而被告物业公司则表示“收不抵支”,现在是在亏损状态下提供服务。

卓师傅说,现在小区卫生情况一塌糊涂,特别是楼道卫生,已经好几个月没有打扫过了。记者随后来到宁穿路的七里垫小区,小区只有12幢房屋,264户人家。丹凤物业接管已经十六年半。

小区道路上有零零碎碎的垃圾,修剪后的树枝散落在花坛中。两幢居民楼之间的花坛里有很多生活垃圾。一位居民告诉记者,花坛里的垃圾已经很久没打扫了。

小区维修工兼清洁工万师傅向记者诉苦说:“物业说因为亏损雇不起清洁员,让我身兼两职。这小区的垃圾一天能打扫出8大垃圾桶,我自己送不完,晚上我几

可以一起把业委会提出的前两项移交工作办理了。

另外,对于原告最后一项“移交物业近10年收支清单复印件”的诉讼请求,被告方表示不同意:“这个应该由专业的第三方审计机构来审计,而不是谁都可以随便便看的。”

而对于被告要求移交工作和退管交接一起办理,原告则表示无法理解,“现在物业还在岗位一天,他们就还是我们小区的物业,就应该配合业委会开展工作,这和‘物业退管’、‘物业移交’完全是两码事。他们为什么一定要把这两码事搅和到一起呢?这么说,不办理退管交接,被告就不配合业委会办理资料移交了?”

子还要来帮忙。小区楼道卫生干脆放弃了,已经有近三个多月没打扫了。”万师傅拿到手的工资一个月不到3000元。他说,物业退管后,他也不打算再干下去了:“不仅仅因为工资少,实在太累了。”

业委会主任卓师傅告诉记者,小区现在只有三名保安,一名维修工兼清洁工。为了弄清楚小区物业收支情况和以后为小区提供更好的物业服务,他还特地做过调查:4名物业工作人员一年工资总计约10万元。小区物业收入主要有物业用房租金、物业费等,其中4套物业用房租金占了大头,一年有7多万元,再加上物业费收入,总收入保守估计也有10多万元。

茅经理则回应,小区物业费标准只有每月每平方0.2元,收缴率是百分之八十,停车费几乎没有缴纳。“目前,我们在这个小区物业是亏的。”记者问“亏多少”,茅师傅说,一时无法回答,要查过才知道。

Bank 中国光大银行
辽宁区域·创新生活

开春理财利器 新品优势多多

产品名称	期限	认购起点	预期年化收益率	募集时间
同利计划	87天	5万元	4.3%	3月21日-3月25日
感恩专享	199天	30万元	4.38%	3月18日-3月25日
安存宝 (保证收益型)	3个月	5万元	3.45%	3月21日-3月27日 每周一期
	6个月		3.5%	
	1年		3.5%	
T计划	35天	5万元/30万元	4.25%/4.3%	3月21日-3月25日
	61天		4.28%/4.33%	
	87天		4.30%/4.35%	
	153天		4.33%/4.38%	
财富客户理财	73天	100万元	4.5%	3月22日-3月25日
	133天		4.53%	

温馨提示:1. 理财非存款,产品有风险,投资须谨慎。
2. 全国联网发售,额度有限,售完为止。
理财热线: 87327466 87296111

中国光大银行宁波分行各营业网点

环城南路又开挖了?

市政前期办:立交改造项目前期勘察

本报讯(记者 边城雨) 环城南路开通不到三年,最近几天,有市民发现有一段被挖开了,“不是说,刚修建和大修过的道路三到五年之内不允许开挖吗?”市民质疑说。

昨天上午,记者在现场看到,朱先生说的地方位于福明立交桥下拐到环城南路的路段,一共设置了二十多个围挡,围挡间相隔二三十米远,里面挖开了一个正方形,面积约1平方米的口子,像是在做窨井之类的工程。

记者在采访中了解到,环城南路于2014年建成通车,距今只有两年多。根据本月初刚刚出台的《宁波市市区道路挖掘修复管理办法》的相关规定,新建、扩建、改建的城市道路交付使用后5年内、大修的城市道路竣工后3年内不得挖掘;因特殊情况需要挖掘的,须经市或区人民政府批准。

昨天下午,记者向鄞州和江东城管部门进行询问,他们表示不知情,“这个道路还没有移交给他们,不清楚道路的开挖是怎么回事,也没有到市政部门办理过手续。”城管部门工作人员答复到。

随后,记者与市市政工程前期办工作人员取得联系,相关负责人经过了解后表示,这是他们在实施的福明路(长寿路—兴宁路)工程立交改造项目,主要涉及既有福明路立交及环城南路改造(长约580米),工程建设范围



环城南路上有不少围挡。

记者 边城雨 摄

包括环城南路高架及立交匝道拼桥、新建立交匝道、地面道路改造、管线迁改和部分空间复绿。

根据计划,目前正在进行的是前期勘察施工。记者问有没有到城管部门备案过,对方称因为工期比较短,工程量又不大,所以没有到城管部门备案。不过,这个工程马上就要做完,如果有必要的话,他们会到城管部门打个招呼。