



## 垃圾成堆没人清运 绿化受损没人管理 孔雀小区居民最近有些烦

问题出在:老的物业公司不愿退,新的物业公司进不来

□记者 边城雨

孔雀小区的居民最近有些烦,小区里的垃圾没有人清理了,堆得到处都是,绿化也损坏了不少,还有好多该修的设施没有人修,带来安全隐患。而这一切都与小区换物业公司迟迟没有结果有关。“换个物业为什么这么难呢?现在业主的利益受损,谁来负责呢?”昨天上午,多名居民向本报反映此事。



①小区的建筑垃圾堆了两个多月,社区居委会出面请人清运,一共装了7大货车。

②居民说,小区的绿化疏于管理,荒草丛生。

记者 边城雨 摄

### 居民:小区的垃圾两个多月没人清理了

昨天上午,孔雀小区业主代表杨师傅带着记者在小区里走了走,只见绿化疏于管理,好多植物的叶子都被虫子吃光了。在小区的小公园里,不但绿化植物死了不少,荒草也长得很深。另外,公园里的凳子也坏了几条。

杨师傅说,绿化还是小事,小区里的垃圾有两个多月没人

清理了,尤其是建筑垃圾,把垃圾箱周围的路都堵死了。在居民们的不断反映下,居委会最近找人把这些垃圾清运了出去,一共装了7大货车,“可想而知,这垃圾有多少。”

另一名姓张的业主说,他们家的楼顶漏水,找了物业多次,都没有修好。他看到了小区业委会贴出的公告,说要把现

在的物业公司换掉,聘请新的物业。“新的物业已经聘好了,但是老的物业没有退出,所以才把小区搞成了这个样子。”

记者在小区的公告张贴栏上,看到了小区业委会贴出的公告。公告显示,根据物业管理相关规定,要求金港物业于7月10日前办理交接,但金港物业拒绝退管。鉴于金港物业既不

提供基本服务,又不办理退管移交手续,致使小区物管、消防隐患严重,环境卫生绿化严重恶化,社区居委会于7月18日组织力量对小区的各类建筑垃圾进行了清运。

该公告还提醒,请业主做好自身安全、消防防范工作,以免人身财产受到损害。

### 业委会:症结在老物业不愿退管

孔雀社区居委会相关负责人在接受记者采访时表示,居民反映的情况基本属实,目前问题的症结就出在老的物业不愿退管、新招的物业无法进驻,小区居民的合法权益得不到保障。

据介绍,孔雀小区共有上千住户,占地5公顷,自建成以来,一直由金港物业管理有限公司提供物业服务。但近两年来,物业的服务质量一直在下降,小区的监控、部分业主家里

漏水等问题都没有及时得到解决,业主意见很大。去年4月18日,金港物业与孔雀小区的物业合同到期,同年4月26日,孔雀小区新一届业委会产生,因为种种原因,双方没有签订新的物业合同。从物业公司公布的财务报表来看,他们一直处于亏损经营状态。

今年3月18日,业委会召开业主大会,就金港物业是否退出小区服务管理进行投票,4月

17日公布的投票结果显示,大部分业主同意金港物业退管。随后,业委会开始重新招聘物业,有一家物业公司愿意接手,并达成了初步协议。

4月18日,孔雀小区向金港物业公司正式发文,要求其于5月9日退出小区,新物业于5月10日全面接管。但是,金港物业拒绝退出,接管时间一再推迟。街道和居委会就此事多次协调,但一直无果。居委会的态度

是,尊重大多数业主的选择,现有的物业必须退出,让小区的物业管理尽快进入正轨。

孔雀小区业委会副主任应先生说,从5月以来,金港物业除了保安服务外,就不再清运建筑装潢垃圾,绿化管理也全面停滞。而他们聘请的新物业迟迟不能接手。现在,他们正在多方寻求途径,让老的物业退出,新的物业尽快进入,保障小区业主的合法权益。

### 物业:退管的前提是要把账算清

昨天下午,记者与金港物业管理有限公司的吴总取得了联系,他称并不是他们不愿意退出孔雀小区,而是这里面有很多东西要讲清楚。“小区的建筑垃圾没有及时清运,是因为建筑垃圾清运费每平方米按1.5元收取,这笔钱已经用完了,我们没有钱清运。小区的绿化管理没有跟上,也是因为没钱,

我们只能进行局部修复。”吴总说。

为什么会没有钱呢?吴总进一步解释说,这一届业委会产生后,出现了很多问题。一是小区业委会更换物业的程序不够透明公正,例如投票率什么的,他认为是被人操纵的,要求请第三方重新进行投票或者调查;二是业委会给物业制造麻

烦,例如该审批的钱不审批,导致小区一些设施无法维修更换;三是业委会在今年很早就放出风来,说要换物业了,导致他们的物业费大部分没有收上来,一些业主也不交停车费了,公司运营困难。吴总表示,出于对业主负责的态度,他们在垫支管理小区,如果让他们退出,他也没有意见,但前提是要把

账算清,例如垫付的20多万元维修基金要还给他们。

吴还称,其实他们对孔雀小区还是很有感情的,也熟悉小区的情况,目前还一直在想办法与业委会、居委会沟通,希望继续留下来为业主服务。他们和业委会的目标是一致的,不能让业主的利益受损。

### ●●● 律师观点 欠钱可走司法途径,不能以此为由拒不退出

浙江贞信律师事务所汪永强律师认为:老物业以欠钱为由拒不退出,缺乏法律依据。从合同角度出发,业委会对老的物业

公司已经作出终止合同的意思表示,且在实践中也确实与新的物业公司达成了协议,老的物业公司如果对此有意见可以走司

法程序,包括欠钱方面可以通过司法程序解决,但不能以此为由拒不退出。老的物业公司如果长期不退出,将损害新的物业

公司的合法权利,对此业委会作为合同的相对方是要承担相应的违约责任的。业委会承担责任之后,可向老的物业公司追责。