



# 紫郡小区业主反映物业管理问题众多 小区里的电梯维保公司怎么被换了?

## 潘火街道、社区介入协调多次,仍未签订三方电梯保险合同

业主是小区的主人,小区业委会则代表着全体业主,而物业公司是业主聘请的“保姆”,是为小区做服务的。然而最近,鄞州区紫郡小区一些业主向媒体反映,该小区81台电梯于今年2月,物业公司在没有通知业委会情况下,擅自更换了电梯维保公司。

“更换维保公司没通知业委会,新的维保公司接手后电梯问题很多,且至今仍未签订三方保险合同,一旦发生大的事故可怎么办?”业主十分担心。昨天,记者对此问题进行了调查。

□记者 陈善君 文/摄



小区外景



小区个别电梯年检4月份已到期

### 业主很奇怪 小区电梯维保公司被更换

鄞州潘火街道紫郡小区交付已经有十年左右,小区规模比较大,总共有2000多户居民。走进该小区,宽阔的草坪,茂盛的树木,绿化也十分漂亮。但与良好的环境形成反差的是,小区业主对物业管理问题有诸多不满。

“最近我们发现,物业公司竟然擅自更换了电梯维保公司,根本没有与我们业委会或者社区进行告知和商量。”业主曹先生是小区业委会成员。他说,一开始业委会、社区都不知道这件事,2月底的时候,社区居委会发现老的电梯维保合同快到期了,因为涉及到电梯使用安全以及向政府部门报备的问题,于是向物

业公司提出需要签订新的电梯维保合同,并向社区提供。结果物业公司迟迟没交出合同。

社区工作人员表示,经过多次讨要之后,物业公司才告诉他们,物业公司已经在2月份,与新的一家电梯维保公司签订了合同。社区和业委会这才知道,电梯维保公司已经被更换了。

“原来的电梯维保公司已经合作了两年,没有出什么问题。业委会也完全没有提出更换维保公司的意见。物业公司怎么能连个通知都没有,擅自更换掉(维保公司)呢?”得知此事后,业委会以及许多小区业主,纷纷表示不满。

### 业主不放心 81部电梯脱保两个月半

“虽然和新的维保公司签订了合同,但是保险却处于脱保的状态,这太危险了!”业主李先生表示,“整个小区总共81部电梯,全部处于脱离保险的状态,但这些电梯都在继续运行,一旦发生事故可怎么办!”

电梯有保险,一旦发生事故,造成损失,保险公司就会承担赔偿责任。如果没有保险,一旦发生大的事故,就根本没有保障。发现这一情况,业委会与物业展开多次沟通协调。

社区居委会向记者出示会议记录:

2月28日、3月14日,社区居委会、业委会、物业公司等几方代表就物业擅自更换电梯维保公司所产生的问题,召开协调会。要求物业公司首先保证电梯的安全运行,同时对其他问题进行整改。

然而直到5月份,业主们发现小区所有电梯仍处于脱保状态,从2月28日维保到期后,电梯的保险都同时到期,而物业公司没有进行续保。对此有业委会成员提出,要求物业续保,以最大程度保证业主的安全。

### 业主有疑虑 三方保险合同仍未签订

“物业擅自更换维保公司,对小区业主的利益构成侵害,一是没有了监督,二是脱离了政府文件规定!”小区业委会人员告诉记者,2017年,鄞州区住建、市场监管、金融办三部门发文《鄞州区电梯安全综合保险实施方案》,政府部门通过打分评选,确定了维保公司。保险公司对电梯安全进行承保,并在电梯内安装监控点位,监控维保公司的维保工作有没有到位,并对维保公司工人进行专业上岗培训。同时,政府给予小区每部电梯550元补贴,其中包括保险费补助。

“前两年紫郡小区电梯维保一直按照鄞州区政府的这个文件要求来执行,是很好的,有严格监管又有政府补助。为什么偏偏要擅自换维保?”业主想不通。

5月14日,小区再次就电梯维保问题召开协调会议。区建设局物业办、市场监管所、街道、居委会、业委会、物业公司以及新旧两家电梯维保公司代表都参加了会议。

此次会议决定,一、恢复原来的维保公司,物业公司重新办理维保公司的交接;二、保险公司本着安全第一原则,确保5月15日零时恢复电梯启保;三、电梯维保公司、绿宇物业公司和保险公司三方签订保险合同,启动三方监管。

会后第二天,物业对小区所有电梯重新续保,但是三方监管合同因现在的维保公司不配合交接,而至今未签订。业主表示,虽然续保了,但三方合同没签订,保险公司对维保工作仍无法监管。

### 物业有话说 换维保公司是集团要求

对于擅自更换电梯维保公司的问题,记者昨天也来到了小区物业管理处——杭州绿宇物业管理有限公司宁波紫郡小区管理处。办公室工作人员得知记者的提问后,表示当天负责人无法接受采访。记者便留下手机号码,并将相关问题告诉工作人员。下午,负责宁波紫郡小区业管理的刘经理给记者回了电话。

刘经理承认,物业公司确实是擅自更换了电梯维保公司,之前的公司也确实正

常开展了两年的合作。为什么更换维保公司?刘经理表示,这是公司集团上层的决定,作为小区物业管理处只是执行上级的要求。

那么为什么需要签订三方合同的事情,不提前告知业委会和社区?刘经理表示,这确实是物业公司疏忽了。因为本想反正这钱也是物业公司来出的,所以就没有通知。对于新的维保公司是不是有能力进行维保,他表示也是有资质的公司,并且这也是集团考虑和决定的。

### 相关部门表态 将进一步妥善处理

记者从鄞州区潘火街道了解到,街道物业办公室杨主任以及联系社区的安监所叶所长,为了这件事,多次到小区走访调查和协调,做了很多工作,召开协调会。

街道相关部门负责人表示,首先他们多方协调保证小区电梯的安全运行,

同时要求物业公司按正规程序开展工作。目前,有些问题已进一步得到解决,对于眼下电梯维保三方合同签订问题,他们表示,街道将联合相关部门,帮助社区、业委会做好协调处理工作,督促物业公司依法依规,履行职责和开展工作。