



拒绝配合审计,拒绝移交资料? 老物业退管后起纠纷

物管部门:建议通过司法程序解决

业委会换届,老物业落聘

春晖佳苑业委会相关负责人俞女士告诉记者,小区此前一直由和信物业提供服务,双方前后合作了15年。

据春晖佳苑业委会提供的资料显示,2018年11月,由于上一届业委会内部对和信物业公司安装的门禁系统有不同意见,导致业委会成员陆续离职,业委会无法履职。随后,小区发起了业委会换届工作,历时3个多月,于今年3月顺利选举产生新一届业委会。

由于小区与和信物业的合同是今年6月30日到期,新一届业委会启动了物业选聘的工作,经过业主代表大会表决,否决了和信的续聘提议,并启动了物业招标工作。经过公开招标,最终选聘了一家新的物业服务企业。

6月30日,和信物业如期退出。业委会提供的照片显示,在和信物业退管前的那段时间,小区里垃圾堆积如山。最后,是业委会和居委会找来第三方,将垃圾清理出去,一共清理了5车,花费3500元。“小区居民对这事都很气愤!”俞女士说。

业委会查出不少账面上的问题

让春晖佳苑业委会没想到的是,和信物业退管后不但拒绝配合审计,还拒绝移交小区的一些资料及账户,给新任物业带来很大麻烦。

春晖佳苑业委会副主任谢先生认为,和信物业之所以拒绝配合审计,里面肯定有很多“怕见光”的原因。据介绍,目前已经明确的问题主要有以下几个:

一、小区道闸门禁系统安装程序未经过业主大会表决;费用确认书只有4名业委会成员签名,外加1名业主。而议事规则要求,安装门禁系统必须经业主代表大会表决,并必须有一半以上业委会成员签名。但是和信物业于2019年5月份擅自将15万余元以安装门禁系统的名义入账。除此之外,和信物业还有很多笔费用支出没有业委会签字,或是签字不全,但是全都入账了。

二、和信物业提供的账本中,电梯广告合同数目与实际电梯广告数量不符。小区实际有广告的电梯共计38部,但是账本中只签了32部。

三、委托和信物业管理的停车费收入明显低于周边小区情况。春晖佳苑小区有近1300个车位,收费标准为每天2元,包年600元。在小区车位天天拥堵不堪的情况下,账面上2018年的停车费收入只有14万元,2017年也只有18万元。

“和信物业退管已经快半年了,由于拒绝配合审计,拒绝移交一些资料及账户等,给小区的运转带来了很大不方便。现在,我们已经聘请了律师,要通过法律途径维护自己的合法权益。”12月16日,江北区庄桥街道春晖佳苑小区业委会相关负责人俞女士向本报爆料。

对此,宁波和信物业发展公司(以下简称和信物业)表示,他们已经按照规定进行了退管处理,如果业委会有什么不同意见,可以通过法律途径解决此事。

□记者 边城雨



和信物业退管前,小区垃圾堆积如山。
春晖佳苑业委会供图

老物业尚未移交小区平面图等资料

俞女士告诉记者,按照物业法,业委会换届和物业公司交接时,必须完成审计,而且每个自然年度都需要审计一次。但是自2017年起,上届业委会没有对和信物业进行审计。新一届业委会于2019年5月14日提出审计要求,遭到和信物业拒绝。后经多次协调,和信物业同意于8月15日开始审计。但是在审计过程中,和信物业只提供支出明细,拒绝提供收入明细。

除了拒绝移交小区业委会银行账户及财务明细,和信物业还拒绝移交小区竣工总平面图,单体建筑竣工图,配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料,以及设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料、物业质量保修文件和物业使用说明文件等资料,给小区的维护管理带来了难题。

对此,春晖佳苑业委会已经多次向庄桥街道和江北区物管部门反映情况,江北区物管部门也向和信物业发文要求他们配合审计和相关资料移交工作,但是一直没有结果。

老物业叫屈,称已按合同办事

昨天下午,记者与和信物业负责处理此事的潘女士取得了联系,她大呼“冤枉”：“我们严格按照规定进行了退管工作,春晖佳苑现任业委会投诉的内容都不属实。”

潘女士发给记者的说明材料显示:“业委会称‘聘请的专业财务审计公司从2019年8月15日开始进行审计工作,和信物业公司在2019年8月15日已向审计单位提供了退管前审计期限内的小区日常维修资金的收支具体账目,同时物业公司拒绝提供小区的停车费和利用公共场地的收入清单’。和信物业拒绝配合审计的理由是:他们对春晖佳苑的服务是包干制的,根据《春晖佳苑物业服务合同》第十四条(一):小区停车费收入、小区经营用房出租等收益(包括利用公共设施、场地收益,如电信设施费、快递设施费、电梯广告费等),乙方扣除税收等成本后按2018年15万元、2019年7.5万元(半年)归甲方支配。其余部分归乙方补充物业费收缴不足。乙方已按约定支付了2018年15万元。”

潘女士还表示,因为目前为止未出具审计结果,等审计结果出来后,他们愿意立即办理财务移交。此外,对于业委会投诉的小区相关资料没有移交,她也认为不属实,“因为该移交的都移交了,没有移交的(部分)是(因为)原本就没有!”

街道建议双方通过司法程序解决

随后,记者与庄桥街道物业办朱姓负责人取得联系,他表示,此事他们多次召集双方协调过,但是因为双方分歧比较大,一直没有达成共识,他们也发函给和信物业公司,让他们配合退管后的工作,目前还没有结果。“我建议,双方如果达不成协议的话,通过法律途径解决。”该负责人说。

目前,春晖佳苑业委会已经聘请律师。