



“直通海南省网上督查室”

互动指引

1 点击进入新海南客户端、南海网、南国都市报“问政海南”(http://ms.hinews.cn/)栏目进行留言;
2 拨打南国都市报966123,直接提供线索。

小区公共收益97万 物业拿走一半

业主:业主签的物业服务合同对公共收益分配只字未提

物业:相关负责人因事外出,暂时无法答复记者



海口天街华府小区

南国都市报8月25日讯(记者李文韬文/图)近日,海口天街华府小区业主向媒体反映称,小区物业和开发商私自签署前期合同,在小区业主不知情且未同意的情况下,按百分之五十比例分割本属于业主的公共收益。现公共收益分配情况已公示在小区,引起许多业主不满。

“物业把本属于业主的公共收益分割走了,分割比例高达50%,我们询问分割情况,物业却告知是跟开发商签署了相关合同,所以才这么做的。”一位小区业主说,小区2019年交房至今已有4年多了,这两年才开始公示公共收益分配情况,而业主们于2019年6月签署的物业服务合同上对公共收益分配情况只字未提。该业主声称,这样的操作属于违法行为,希望相关部门能帮忙解决该问题。记者走访了解到,物业在小区宣传栏公示了公共收益分配情况,2022年至2023年6月小区公共收益共计97万余元

元,其中包括停车费、电梯广告费、临时租摆费、贩卖机管理费等费用,物业和业主各分得该收益50%,即48万余元。该小区业主委员会正在筹备阶段,业主难以直接同物业进行有效沟通。

对此,物业在场工作人员称其不了解情况,而其公共收益相关负责人因事外出,暂时无法答复。之后,记者一周时间以来连续多次联系该物业,对方一直表示相关负责人没时间给予答复。

海口琼山区凤翔街道办事处在12345政府服务热线平台上的答复是:业主对小区公共收益事宜现状不认可,根据《民法典》第278条规定,建议业主协同小区其他有相同主张的业主共同组织召开专题业主大会商讨相应处理方案。

近日,记者与小区业主一同来到琼山区住房保障中心咨询,该中心物业部部长占松表示,小区在未交房前业主是开发商,该阶段开发商是有效与物业约定分配公共收益的,原合同是有效力的,并不是因为交房后业主更换,就可以推翻原合同。但小区业主签署的服务合同上没有提及相关事宜,确实存在有意规避嫌疑。占松建议业主们尽快成立业委会,可对该合同进行替换更改,原合同可以到小区备案的海口市住房保障中心进行查看,或者可以采用诉讼方式解决与开发商、物业之间的纠纷问题。

记者从海口市住房保障中心查看到

了小区物业与开发商签署的前期服务合同,其第12条明确表示,物业管理范围内,属于全体业主所有的停车场、会所及其他共用部分、共用设备统一委托由物业经营,经营收入纯利润的50%分配给物业,其余归全体业主所有或转入专项维修资金。

“物业与业主签署的管理服务协议上第21条明确写有,买受人已详细阅读了《物业前期服务合同》,而业主也在该协议上签了名,手续都是属于合规的。”海口市住房保障中心相关负责人表示,他建议业主持个人身份证明到海口市住房保障中心具体了解《物业前期服务合同》,如对该合同有异议,可通过成立业委会调整协议内容。

海南行一律师事务所罗涛律师表示,《物业前期服务合同》可约束业主,但针对分配公共收益的内容,与《民法典》相矛盾,是无效的。建设单位、物业服务企业或其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入,在扣除合理成本后,属于业主共有。如果在业委会或全体业主协商同意的情况下,这笔收益可以分配;如果小区没有成立业委会,也未经全体业主同意,物业与开发商签署的前期合同不能代替全体业主的意志。

罗涛表示,小区公共收益应当在扣除合理的运营成本后,将剩余部分纳入专项维修资金,并单独建账管理。

社会新闻

海口一市民乘车时突然发病 公交司机和旅客联手救助

南国都市报8月25日讯(记者王小畅)近日,海口公交集团1路驾驶员蔡笃常运营途中,车上一名男旅客突然四肢抽搐、意识不清,蔡笃常和车上乘客急忙展开救助。

16日16时50分左右,蔡笃常驾驶1路公交车从药谷公交场站开往府城,行驶至海秀中路路段时,忽然有一名女乘客跑到驾驶室旁大喊:“师傅,有人发

病抽筋晕倒了,快停车!”

监控显示,坐在车厢中部靠窗的一名男乘客,先是斜靠在座椅上,然后双手不停抖动,随后整个身子不受控制的剧烈摇晃,这一突发情况引起同排的一位女乘客注意。

蔡笃常获知后,在确保安全的情况下立即靠边停车,并直走上前查看情况,他帮发病男子躺在座位上,并用身

体挡住,预防男子摔倒。

一名男乘客也上前帮助按人中穴位,蔡笃常赶紧拨打了120急救电话。

等待救护车期间,患病男子恢复了意识,但神志尚未完全清醒。

十多分钟后,救护车赶到,蔡笃常协助医护人员将发病男子送上救护车接受进一步治疗,看到救护车远去,蔡笃常才放心回到驾驶室,继续发车运营。

东方公安“隔空”劝投 一网上在逃人员主动归案

南国都市报8月25日讯(记者李绍远 通讯员王晓芳)近日,东方市公安局持续加大网上在逃人员的追捕力度,成功规劝一名网上在逃人员投案。

近期,东方市公安局八所派出所民警通过对网上在逃人员线索的梳理时发现,东方居民盛某因涉嫌诈骗被湖北蕲春公安机关列为网逃人员。

掌握线索后,东方市公安局八所派出所民警转换思路,以出击抓捕变“隔空”劝投,第一时间电话联系盛某及其家属,耐心诚恳地讲解法律知识及有关政策,充分阐明投案自首对其自身的重要性和必要性,耐心劝说其早日投案自首,争取宽大处理。在法律的震慑下和政策的感召下,盛某最终放下思想包袱,8月22日,盛某到八所派出所投案。

目前,东方市公安局八所派出所已将盛某送至看守所羁押,待湖北蕲春警方前来办理移交手续。

6叠现金遗落列车上,价值近20万! 铁路工作人员5分钟帮旅客找回

南国都市报8月25日讯(记者王小畅 通讯员柏睿)“刘先生,您的遗失物品已经找到,列车于15时54分到三亚站,请您尽快到三亚车站来领取您的遗失物品。”海南动车队党员派班员赵国忠在给旅客刘先生回电,称已找到了旅客遗落在车上的物品。刘先生十分激动,并对列车工作人员连连道谢。

25日13时09分,赵国忠接到12306紧急工单,旅客刘先生乘坐C7408次列车于12时48分到达海口东站,离开车站后发现自己的包遗落在车上,里面有大量现金,着急的刘先生急忙拨打12306进行求助。

赵国忠第一时间联系值乘的党员列车长木桐,请车班去旅客描述的1车寻

找一个黑色和米黄色相间的包。木桐转告党员列车员丁荣浩。丁荣浩经过仔细翻找,最后在12排座椅下方找到了包。

13时14分,丁荣浩将包带到餐车吧台,与列车长木桐开启记录仪清点。

经清点,包内共有5万元人民币和2万美金。赵国忠联系了旅客刘先生,经过沟通,最后将包交至三亚站。