



物业两年不公示,业委会起诉打官司

小区公共收益 你分红了吗?

律师:维护公共收益权,需运行良好的业主自治

业主投诉

公共收益收支成谜 要求物业公示遭拒

“2年来,物业没有主动公示过小区公共收益收支情况,业主对其收支情况不了解。”近日,海甸岛燕兴城业委会主任温先生反映,自2022年以来,该小区物业对小区电动车停车棚、保安亭等地进行了翻新,但在动工前未向业主公示相关情况。“物业改建电动车停车棚、保安亭的款项来源没有公示,有业主质疑私自动用了小区的公共收益。”温先生说,此前,有不少业主就此事向相关部门投诉,执法部门也曾多次现场执法责令其停工整改。

温先生是燕兴城小区业委会主任,据其反映,燕兴城属于老旧小区,该小区共303户业主,其中一大部分是候鸟型业主,不常居住。2021年,小区成立业委会。2022年,小区通过业主大会表决更换了物业服务公司,该物业服务公司进场前与业委会签订了相关的服务合同,合同约定物业公司前期垫资30万元对小区进行维护修缮。服务期间,小区公共收益由物业公司收取部分服务费用后,剩余归全体业主所有,物业公司应按时与业委会进行结算。但2022年5月份以后,该物业公司从未主动公示公共收益收支情况,不与业委会进行结算。对此,业委会已多次反映无果,已起诉至法院。

19日上午,记者来到该小区走访,并未看到小区公示公共收益收支情况。海南鸿正福辉物业服务有限责任公司负责人张先生回应称,自2022年5月份以来,物业管理处的确未公开小区公共收益账目,原因在于与业主委员会有纠纷。“进场服务时我们就垫钱为小区做了服务,目前公共收益的收入根本不够我们的垫资。”张先生说,因业委会与物业有矛盾,2022年以来,业委会一直要求物业终止服务合同撤场,但张先生认为,要求物业终止合同应通过业主大会表决,否则业委会无权单方面终止合同。张先生表示,要与业委会结算公共收益应召开业主大会同意,否则物业管理处不会结算和公开小区公共收益。

记者了解到,目前双方正通过司法途径解决服务合同的相关纠纷。

记者走访

公共收益怎么管? 部分小区业主说了算

小区公共收益怎么管、如何用,是与每个小区业主息息相关的事,也是业主们的合法权益。连日来,记者走访海口部分小区发现,部分小区通过业委会督促物业公司积极公示公共收益的收支账目,公共收益如何使用,也作为业主大会的重要议题由全体业主商议决定。

“去年小区通过业主大会商议决定把小区闲置的公共区域利用起来打造健身房,现在已经成为小区业主的主要活动场所之一。”近日,海航豪庭北苑一区业委会委员何兴国向记者介绍,该小区的公共收益主要来自电梯广告、户外广告以及公共区域的租赁费等,为了让业主能更清楚了解公共收益的相关情况,账目每半年公示一次。在该小区业委会办公室内,小区的每年度公共事务都进行了罗列公示,业主一目了然。

去年以来,海航豪庭北苑一区经业主大会商议决定,部分公共收益给业主发了红包。但仍有部分业主认为不妥,认为公共收益应该用在公共维修等部分。对此,业委会今年以来广泛收集民意,将大多数业主想要商议的议题进行罗列并公示,以便在业主大会上讨论决策。

已经在业委会工作7年的何兴国深有体会,小区的事还得业主一起议。“公共收益应接受每一位业主的监管,怎么花也由大家说了算。”何兴国说,为此,小区每年至少召开一次业主大会。近年来,该小区的公共收益大部分用于维修小区公共区域、添置高空抛物摄像头、健身房等,居住环境越变越好,业主的幸福感也越来越强,召开业主大会也越来越轻松。“以前召开一次业主大会要挨家挨户敲门通知,现在大家更愿意主动地参与到议事中来。”何兴国说。小区业主与业委会、物业管理公司有了相互的信任和默契,工作开展得也越来越顺畅。

走进红城湖国际广场小区,小区干净整洁,业主阅览室、健身器材一应俱全。该小区物业管理处负责人高松介绍,物业管理处在住建、发改等部门的指导下,全面公示物业服务标准、收费标准、维修资金及公共收益管理使用情况,通过“晒收支、比服务、晾标准”三项举措,充分保障业主的知情权和监督权。小区还坚持党建引领,成立小区党支部,构建“小区党支部+楼栋党员中心户”的组织体系,引导业主参与小区公共事务议事中来。

律师说法

物业公司不能单方面决定 公共收益如何用

小区公共收益该如何监管?业主如何行使自己的权利?海南东方国信律师事务所律师李君表示,物业公司将小区公共收益用于补贴日常管理费用,在法律上并不合理。根据《民法典》的规定,建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入,应当在扣除合理成本之后,属于业主共有。这意味着物业公司不能单方面决定使用这些收益来补贴管理费用,而是应该与业主共享这部分收益。

业主如何监管业委会,李君律师支招:业主可参加业主大会和业委会的定期会议,了解业委会的工作进展和财务状况;要求业委会定期公布财务报告,包括所有收支明细,以便业主审查;推动建立独立的财务审计机制,确保业委会的财务管理透明和公正;若发现业委会存在不当行为,业主可以通过法律途径维护自己的权益。

对于没有成立业委会的小区,业主可以通过以下方式更好地行使自己的权益:业主应积极发起或参与组织业主大会,通过大会选举产生业主委员会,以代表全体业主行使权利和监督物业管理;在业主大会未成立前,物业公司可以代为收取和保管公共收益,但必须待业主大会成立后交付业主大会;若物业公司不履行其职责,业主可以通过法律途径要求物业公司公开共有部分的使用和收益情况,或对公共区域的收益进行分配。

海南省住建厅相关负责人表示,海南将坚持党建引领物业管理,将党建工作与物业管理工作进一步融合,建立完善社区物业党建联建和协调共治机制,强化行业监管,做优“红色物业”品牌。同时,海南还将完善制度体系规范物业行业发展。坚持市场化、专业化方向,完善物业服务的价格机制、物业管理服务清单和等级标准、收费规则。还将搭建物业企业信用监管平台,常态化开展物业服务质量考核评价,规范行业秩序。