



# 业主大会想换物业换不了

## 理由:物业单方申报小区9年公共收益为“0”且多处设施待修 困境:原小区虽已“分家”,但有关部门认定新小区并不“独立”



松江区同润加州的多位业主近日向“新民帮依忙”反映,管理小区的上海巨堃物业管理有限公司(以下简称“巨堃物业”)仅凭一纸盖着“业主大会”章的《特别约定》,竟将2005年至2014年的218.9万元公共收益“一笔勾销”,致使小区9年的公共收益申报为“0”,而这样的“重大事项”却没有任何业主大会的投票表决记录。

面对“不清不白”的账目,小区第三届业委会于2021年5月召开全体业主大会。同意重新选聘物业公司,但房管部门回复,不符合上“招投标平台”的资格,理由是:同润加州并非“独立小区”。

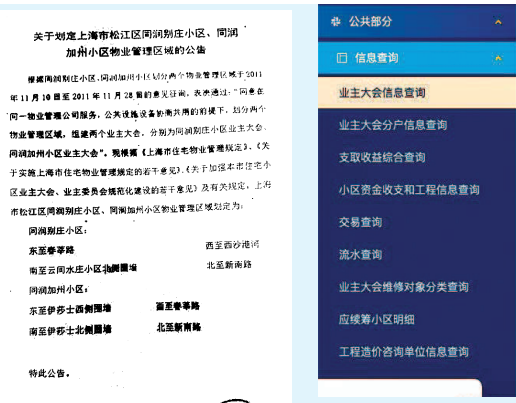
### 一个小区分成两个

松江区同润加州和同润别庄在2005年交付业主入住时,还是同一个小区同一家物业公司,有着统一的小区名字“同润别庄加州”。

同润加州业主胡先生告诉记者,2011年3月,新桥镇场中居委会(现更名为春华居委会)向同润别庄加州全体业主发出“划分两个物业管理区域”的意见征询。2013年3月,松江区房管局和新桥镇政府同意对同润别庄、同润加州的小区物业管理区域进行划分。记者在这份《公告》上看到了这样的表述:同意在同一物业管理公司服务,公共设施设备协商共用的前提下,划分两个物业管理区域,组建两个业主大会。

2014年3月,新桥镇政府批准同润别庄和同润加州组建两个独立的业委会和业主大会,并发放了《备案证》。同润加州第三届业委会于2021年5月29日依法召开业主大会,就重新选聘物业服务公司,同意公开招标。谁料,区房管部门认定,同润加州不是“独立小区”,不具备选聘物业的资格。

而就这样的表述,同润加州小区业主和第三届业委会成员却



▲《关于划定上海市松江区同润别庄小区、同润加州小区物业管理区域的公告》

▶小区部分建筑墙体开裂



出了不同观点:既然成立了业委会和业主大会,两个小区此前就已经“分家”。而《民法典》第二百七十八条和《物业管理条例》第十一条都有明确规定,由业主大会决定物业公司的选聘。

### 九年收益“一笔勾销”

那么为何要“重新选聘物业公司”呢?胡先生的妻子,2022年8月被推选为第三届业委会主任的方女士和业委会成员占女士坦言,小区公共收益“不明不白”,简直就是“一笔糊涂账”。

2014年,小区第一届业委会成立后,与巨堃物业核算此前9年的小区公共收益。虽然,巨堃物业9年里在房管部门系统中一直将小区公共收益申报为“0”,但在第一届业委会与物业公司签署的《特别约定》中,明确了小区公共收益有218.928万元,其中一半用于补贴物业公司,剩余的一半已在《特别约定》列举的各种维修项目中“全部用完”。

这么多钱,一张《特别约定》就能“一笔勾销”?更让业主们心生疑窦的是,《特别约定》上虽然盖的是业主大会的章,而第三届业委会没有从存档资料中找到任何当初为此召开业主大会的记录。业主们指称,直到现在,巨堃物业公司也没有按物业管理规定按时公示小区的公共收益。

记者与物业公司王经理取得联系。对方回应称,物业公司是会定期公示小区公共收益的。当记者问及“业委会是否确认了这些公共收益”时,王经理辩称是业委会不予确认不盖章,故属单方面公示。

针对如此回复,业委会方面明确指出,公共收益要业委会确认金额后才能公示,但物业公司并没有提供包括停车费缴费清单在内的原始入账流水及税单等凭证,业委会多次通过“工作联络单”给到提醒,但物业公司至今无任何响应。

除了公共收益外,记者从有业委会或物业公司盖章的多份“工作

### 业主大会信息表

业主大会代码: 1710512006	业主大会名称: 上海市松江区同润加州小区业主大会
资金账号: 320003899916	会计账号: 319091-03002375043
业主大会开户行名称: 上海银行新桥支行	街道信息: 新桥镇
业主大会地址: 松江区新桥镇新南路555弄132号	业主大会副主任: 庄燕红
业主大会主任: 方芳	物业管理企业开户行账号: 0247012830001725
物业管理企业开户行名称: 中国民生银行上海分行七宝支行	物业管理区域西: 春华路
物业管理区域东: 伊莎士花园	物业管理区域北: 新南路
物业管理区域南: 伊莎士花园	邮政编码: 201612
联系电话: 67686726	余额: ¥9,627,870.42元
状态: 启用	总户数: 1,044户
总面积: 112,523.07平方米	购房人实交款: ¥2,691,761.16元
开发商实交款: ¥4,044,078.71元	
开发商实交款: ¥4,044,078.71元	

▲ 在上海市物业管理中心官网查询可知,同润加州业主大会的账户是独立存在的

特别约定

约定双方:  
甲方: 上海市松江区同润加州小区业主大会  
乙方: 上海巨堃物业管理有限公司  
甲、乙双方就同润加州小区公共收益收入处理的方案约定如下:  
一、同润加州前期物业管理期间小区公共收益收支汇总表如下:

项目	金额(人民币元)
收入	
小区公共收益收入合计	2189280.0
(一) 税款及刷卡手续费	178563.20
支出	
(二) 用于车辆管理的成本(1065615.4)	
1. 人工费(含9年保洁员管理费)	977600.00
2. 新增安装道闸及维修费	30900.00
3. 制作车位牌及停车证	29840.4
4. 购买立柱、隔离栏、划线漆	27275.0
结余	981361.4

二、经过双方协商,对以上收支之后结余的净收入的50%(即人民币490680.9元)贴补物业公司,剩余50%(即人民币490680.9元)贴补到维修基金,用于小区公共区域公共设施的更新及日常维护。  
三、因小区业委会未成立,维修基金未到位,而从交房至今9年时间里,乙方对小区公共区域的公共设施和投入了维护、维修和更新,否则会影响小区居民的正常生活,如水泵的更新和维修、楼宇对讲、门禁的维修和更新、技防设施维保期过后的前期维修、生活水箱的定期清洗和设备的维修。

▲ 颇有争议的《特别约定》

联络单”上看到:小区地下非机动车库存在消防安全隐患,地下车库需要安装消防喷淋系统等,并已收到消防部门发出的整改通知书。而针对这许多“迫在眉睫”的事,巨堃物业却始终没有向业委会提交整改方案及预算报告。

而小区公共设施缺少维护、围墙年久失修、环境破败不堪等诸多问题,更是让业主们对巨堃物业“失去了信心和耐心”。

### 改换物业陷入困局

就《特别约定》中公共收益的真实性,第三届业委会也曾多次通过“工作联络单”要求巨堃物业公司做出说明,并提供公共收益的每笔流水账目。对此,巨堃物业王经理则向记者坚称,与小区业主大会已签有《特别约定》,此事已经了结,此前由于没有业委会,所以9年的公共收益申报为“0”。

但小区业主和业委会均认为,9年的公共收益申报金额均为0,与《特别约定》中现实存在的公共收益

存在着巨大矛盾。9年间的公共收益为何不及时进维修资金账户?相关主管部门应该介入调查。

对于业主们的诉求,松江区新桥镇城建中心回函称:“业委会若认为时任业委会存在侵害居民业委会权益的,可进一步沟通,并可通过司法渠道追溯。”记者就详细情况向新桥镇求证,城建中心反馈称,该问题要由区级主管部门介入调查。

当前最困扰同润加州小区的是,第三届业委会已于2021年5月29日召开业主大会,同意公开招标,重新选聘物业服务公司,但松江区物业管理中心表示,小区选聘物业公司不符合上“招投标平台”的资格,提出“同润加州”小区没有满足物业管理用房的标准,同润别庄、同润加州这两个小区没有完成“分家”。但记者通过上海市物业管理中心官网查询,同润加州业主大会账户是独立存在的,余额也有近1000万元。

小区业委会成员提出,按照上海市物业管理条例规定,物业管理用房理应在2013年成立业委会、业主大会前完成分割,但当年相关部门并没有就此分割,就划分了“两个小区”,造成了如今“业主大会决议难以重新选聘物业公司”的困局。他们讲,两个小区已划分物业管理区域,但还共用一座三层会所,除少量房间被居委会、物业公司使用外,还有大量空房。业主们急切呼吁,相关部门应尽快协调解决,保障业主大会能正常行使全体业主的合法权益,让小区的管理不再乱成一锅粥。

对此,“新民帮依忙”将继续关注。

本报记者 王军



小帮 有回音

# 盛大花园小区“高龄”电梯终于换新了

本报讯(记者 夏韵)2022年11月14日、2023年3月1日,本报先后刊出《近2000户居民盼加快流程换梯》《维修资金“卡壳”怎么办?》的报道,反映徐汇区龙华路2518弄盛大花园多幢单元楼电梯服役超过

20年,故障不断,然而更换新电梯一事却一直无法顺利推进。近日,率先发起换梯的6号、7号、47号楼终于迎来好消息:施工队进场,老电梯终于要换新了!

去年5月至11月,盛大花园业主代表们为换电梯忙活了大半年,仍“困在死胡同内”,不

清楚具体换梯步骤,而且原先的“民间征询”不被承认。

在“新民帮依忙”介入后,市、区相关部门和属地街道专门开会协商,之后盛大花园6号、7号、47号楼业主代表走完相关程序,与电梯公司签订安装合同。但到了今年3月,却又遇上“专户管理银行不予

拨款”的问题,换梯再度遇阻。经过“新民帮依忙”再次协调,经多方讨论后,最终找到解决方案。

业主代表钱女士告诉记者,10月9日上午,6号楼、7号楼的三菱新电梯开箱,拟定10月12日开始安装,施工周期预计为35天左右。

47号楼的电梯预计10月13日晚上送达,16日拆除旧设备,17日开始安装。此次换梯涉及3幢楼,共6台设备。



本版编辑/曹柳曼 视觉设计/黄娟