

小区公共收益缘何成了“糊涂账”？

文/图 记者 宁如娟

12月20日,家住大祥区敏州西路附近一小区的杨先生在微信朋友圈转发了一则消息,内容为杭州一小区业主委员会计划拿出120万元的小区公共收益,给小区全体业主派发现金红包。“我只知道业主需要缴物业费,没想到年底还可以分红”,杨先生艳羡“别人家小区”的同时,不禁心存疑问:我家小区的公共收益去哪了?

2019年1月1日起,《湖南省物业管理条例》正式实施。该办法明确,利用物业管理区域共用部位、共用设施设备进行经营的收益属于全体业主共有。市城区小区公共收益状况如何?收益由谁管理又怎样使用?公共收益如何有效监管?12月22日至23日,记者就小区公共收益进行调查。

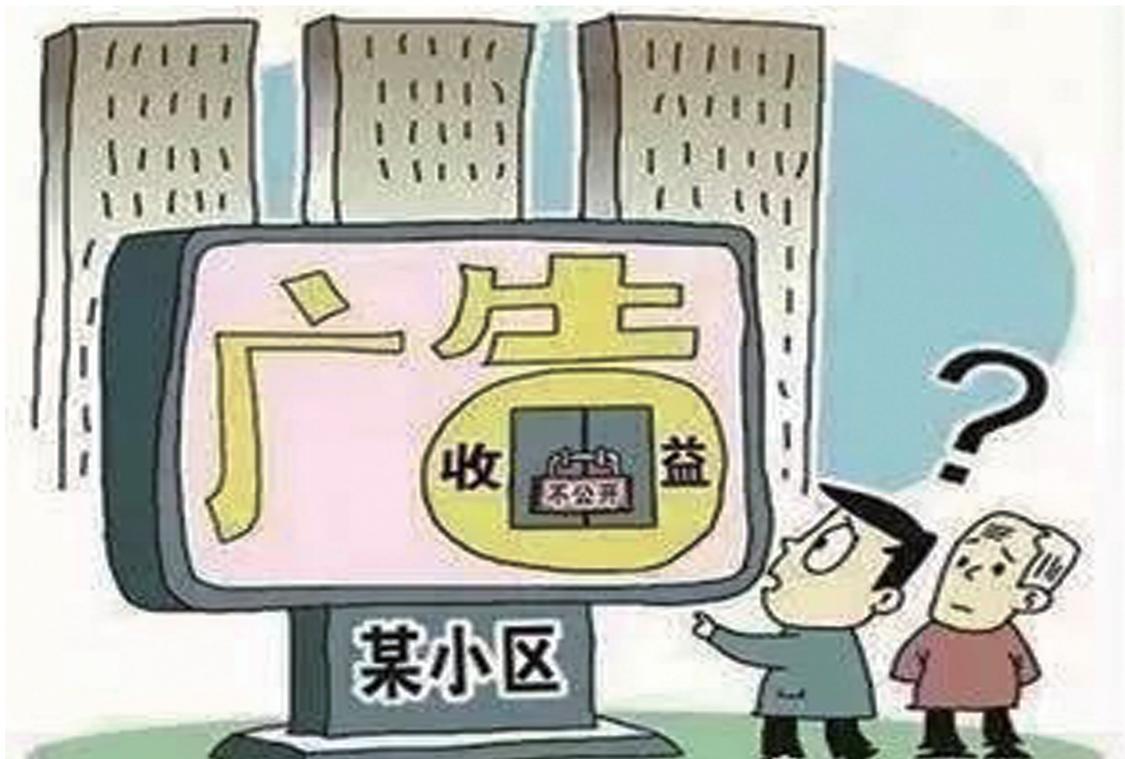
● 广告收益普遍存在, 业主鲜有知情

记者随机走访邵阳大道、邵阳路、敏州西路等城区主干道沿线的小区发现,小区最为显眼且普遍的公共收益为广告。每个小区内,都能看到形式多样、内容丰富的广告。这些广告或为立柱式广告,在小区人行道上或绿化带内滚动播放;或为电子屏广告,分布在小区各楼栋入口及公共区域;或为悬挂式广告,悬挂于小区电梯井、路灯杆等位置,涉及家居建材、楼盘、汽车等。

12月23日上午,双清区邵阳大道附近的碧桂园·龙湾小区门口处,广告橱窗内的内容更换完毕。广告设施旁,10栋居民王女士看着全新的广告吐槽道:“小区的广告收益每个业主都有份,但这广告收了多少钱却没人知道”。王女士说,小区广告费用均由小区物业公司收取,小区多数住户并不知情小区公共收益情况。“物业公司没有公示过这笔费用,这笔费用可以抵扣物业费吗?”王女士反问记者道。

在魏源·余湖一品小区,居民刘先生正在小区的自动售水机处接水。提及小区公共收益,刘先生表示,自己对这笔收入比较清楚,今年上半年小区公示过公共收益的收支情况。“我们小区的公共收益由业主委员会保管,具体使用情况业主基本知情。”

采访中,记者在多个小区共询问了10余名居民,准确清楚小区公共收益情况的业主不足三成。不少居民尤其是年龄偏大的居民直接表示,不知道什么是小区公共收益,不明白其与自己有何关系。部分居民只听说过小区公共收益,却并不清楚哪些收益属于公共收益,更不知道这笔费用是如何保管与使用的。



▲糊涂账

● 资金严格保管, 透明度有待提升

小区公共收益究竟由谁保管,又到哪里去了?记者采访了部分小区的业主委员会和物业公司负责人。

魏源·余湖一品小区业主委员会负责人刘益良介绍,该小区于2018年7月成立了业主委员会,小区公共收益由业主委员会负责管理。当前,该小区的公共收益主要为小区广告收益及对外承包的游泳池,全年公共收益近6万元。为妥善保管该笔资金,业主委员会在银行开设了一个对公账户。

魏源·余湖一品小区业主委员会明确,小区公共收益收支情况每半年以书面形式在小区公共区域进行公示。公示期间,小区居民可就公示内容提出异议,行使监督权利。“我们小区公共收益的支出一方面是业主委员会运转开支,另一方面是增设一些便民设施,如老年人活动中心”,刘益良说,公共收益支出主要用于满足多数居民的生活需求,实现利益最大化。然而,由于小区业主已达2200户,业主意见难以统一,业主质疑业主委员会滥用公共收益的情况也同样存在。

刘益良介绍,2018年7月之前,魏源·余湖一品小区未成立业主委员会,小区公共收益均由物业公司收取,直接变成了物业公司收入的一部分。比如,小区的广告协议是每三年签订一次并一次性收费,可物业公司收费后不足一年就撤离了小区,这些广告收益也被带走了。“我们吸取教训,决定业主委员会自主保管公共收益,不再委托给物业,这样才能更好地保护业主的权益”,刘益良语气坚定地说。

碧桂园·龙湾小区由广东碧桂园物业服务股份有限公司邵阳分公司负责提供物业服务。该小区物业服务中心负责人全宏说,小区业主在入住小区时与该公司签订了物业服务协议,协议明确了小区的公共收益由业主和物业公司分成,业主占70%,物业公司占30%。之所以要从中收取30%的费用,是由于物业公司要负责小区广告招商、广告设施维护等工作,需要耗费人力等成本。“业主与我们签订了协议,也就是同意了这一方案”,全宏说道。

全宏表示,该公司入驻该小区已有2年,目前小区公共收益的资金都归属在物业公司名下,但属于业主的70%并未使用过。“这笔资金归业主所有,想要使用就必须经过全体业主同意,我们不会随意使用。”全宏坦言,该小区目前没有成立业主委员会,物业公司并未向业主公示过小区的公共收益情况。“业主想要了解,可以选出业主代表对收益进行核实,我们与广告商都签订了相关协议,收益情况都有据可查。”

● 业委会应积极履职, 守护业主合法权益

“小区公共收益归小区全体业主所有,想让这项权益真正成为现实,小区业主委员会至关重要。”对于市城区当前存在的多数业主对小区公共收益情况不知晓、小区业主使用公共收益的权益无法得到有效维护和保障等问题,市住建局专职党组成员李爱科指明了关键所在。

李爱科介绍,《湖南省物业管理条例》等相关法律法规明确,在小区业主大会、业主委员会成立前,根据前期物业服务合同约定,受委托对共用部位、共用设施设备进行经营的物业服务企业,可代为管理该小区的公共收益;业主大会、业主委员会成立后,业主大会可自行决定公共收益由业主委员会自行管理,或通过物业服务合同约定委托给物业服务企业管理。这也就意味着,无论由谁负责管理小区公共收益,这笔收益都属于全体业主。

李爱科分析,造成小区公共收益成为“糊涂账”的原因,一方面是业主们的法律意识和权利意识淡薄,另一方面是物业服务企业等单位不愿依法办事,相关收益能不公开就不公开。为此,小区业主委员会必须认真履行监督物业服务企业的职责,让物业服务企业主动公开财务明细,“法律法规的生命力在于执行,只有确保小区公共收益公开、透明,才能杜绝物业公司挪用公共收益的行为。”李爱科强调,小区业主委员会一定要强化责任心,加强业务学习,懂得依法依规行使权益,全力保障全体业主的合法利益。

李爱科表示,如果物业公司或小区业主委员会拒绝公开甚至瞒报小区公共收益,又或者小区业主对公共收益使用存在质疑,小区业主委员会或业主可向市物业管理部门进行投诉,由物业管理部门作进一步处理。对存在不按规定公布管理、使用公共收益情况等问题的物业服务企业,市物业管理部门将责令其限期整改,情节严重的则运用信用约束机制处理。



▲公共绿地内的广告橱窗。