

我和物业 那些事儿

我市一小区更换物业,老物业公司虽然撤场,但一直没有把该移交给业委会及新物业公司的资料移交完毕,对小区物业正常运转带来影响。

■记者 徐国文



小区更换物业如何顺利交接?

业主:小区停水引出新老物业交接问题

陈先生(化姓)家住茅箭区一小区,去年8月的一天晚上,他在家做饭时突然停水。一开始他以为是欠费了,可妻子告诉他,水费已提前缴纳,足以支撑到年底。随后,两人在业主群看到消息,整个小区都停水了。

当时正值做饭高峰期,大家纷纷将该情况反映至物业公司和社区。社区工作人员了解情况后,立即联系水务部门。得到

的答复,却是小区拖欠了9万余元的水费,他们多次向物业公司催缴水费无果,无奈之下才将小区的水停了。

“我们都按时缴纳水费,甚至还提前预交了,怎么会拖欠这么多水费呢?”听到水务部门的回复,业主们坐不住了,纷纷向物业公司讨说法。对于业主们的质疑,物业公司负责人觉得很冤枉:“欠费的是老物业公司,水

务部门下达催缴通知的对象也是他们,不是我们。”

此外,新物业公司负责人表示,如今小区水费怎么收,都成了问题,“老物业公司没有向业委会和我们移交水费、小区物业费收费明细及公共收益(公共停车位)明细等资料,现在哪些业主缴纳了哪些费用,缴纳了多长时间,我们都不清楚。”

老物业公司:退出前和业主、业委会有经济纠纷

为解决问题,在街道、社区的协调下,水务部门暂时恢复了该小区的供水。新物业公司负责人所说情况是否属实?社区立即召集新老物业公司负责人及小区业委会沟通。

据了解,2022年,该小区物业公司与小区的服务合同到期,加上部分业主对物业服务质量不满,小区业委会通过业主投票的方式公开选聘了如今的物业公司。同年7月31日,物业公司基本撤离小区,新物业公司于8月1日进驻小区,开展物业

服务。

沟通期间,老物业公司负责人表示,之所以拖欠水务部门的水费,是因为部分业主拖欠了物业公司不少物业费,导致他们日常资金运转出现困难,连工作人员的工资发放都成问题。无奈之下,他们挪用了业主缴纳的水费,这才导致拖欠水务部门9万余元的水费。

提及为什么不移交小区水费、物业费、公共收益(公共停车位收费)明细等资料,老物业公司负责人称,主要有两个原因,

一是小区部分业主拖欠物业费,他们需要物业费收费明细,以便向拖欠物业费的业主进行追缴;二是他们在小区服务期间,对小区楼栋外墙进行了改造,安装了监控设施,但在资金方面和业委会产生了分歧和经济纠纷,后期涉及司法诉讼,所以暂时不能移交。

在沟通过程中,社区还获悉,有部分小区业主已经预交了7月31日之后的物业费和水费,但这些物业费、水费没有移交至业委会或新物业公司。

多方调解:新老物业达成共识,正在移交资料

针对该小区由于新老物业公司、业委会之间的交接产生的问题,社区联合市、区两级住建部门先后展开了调解。

经过多次调解,关于老物业公司拖欠水费一事,由新物业公司先行垫付,后由新老物业公司共同向拖欠物业费的业主进行追缴,追缴所得物业费中的9万余元用于偿还新物业公司垫付

的水费。对于拒不缴纳拖欠物业费,老物业公司可能将提起诉讼。截至目前,小区新物业公司已拿到先行垫付的9万余元水费。

“剩余追缴的物业费待理清账目后,部分将还给老物业公司预收小区业主的物业费、水费等。老物业公司应得的物业费也不会少。”社区负责人表

示,关于物业费收费明细等资料移交事项,已达成一致,目前正在移交。针对公共收益问题,业委会与老物业公司计划通过司法诉讼的方式促进问题解决。

社区相关负责人表示,下一步将尽快督促老物业公司移交相关资料,确保小区物业正常运转不受影响。

部门说法: 未按程序办理交接 手续的将面临处罚

据了解,由于种种原因,原物业公司被业主解聘,不移交相关资料、拖欠相关费用,甚至拒绝撤离小区的情况时有发生,遇到这种情况,小区业主该如何处理?对此,记者采访了市住建局物业科工作人员张军。

张军介绍,《湖北物业服务和管理条例》明确规定,业主委员会应当在物业服务合同期满九十日前组织召开业主大会,决定续聘或者选聘新的物业服务企业。合同期满仍未决定的,原物业服务合同应当继续履行,物业服务企业在物业服务合同期满九十日前书面告知业主委员会到期终止合同的除外。业主大会决定选聘新的物业服务企业的,原物业服务企业应当在物业服务合同终止之日与业主委员会办理完全交接手续,并履行相关交接义务。

“相关交接义务包括前期物业服务合同;物业服务用房;物业服务期间形成的有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养的有关资料;物业服务期间配置的固定设施设备及其资料;结清预收、代收和预付、代付的有关费用;移交利用共用部位、共用设施设备经营的相关资料、物业服务费用和公共水电分摊费用交纳记录等资料以及法律、法规规定和物业服务合同约定的其他事项。”张军说。

张军介绍,物业公司按照法定程序被解聘后,如未按照规定办理交接手续、拒不退出的,小区业委会首先可将情况反映至街办、社区,由街道、社区展开调解,调解无果下可上报至属地住建部门责令限期改正;逾期未改正的,记入信用评价和行业黑榜,移交执法部门依法查处。