

反映： 物业拖欠水费 小区突然停水

8月28日晚9时许,家住永兴花园小区8号楼1单元的李先生(化姓)准备洗澡时,突然发现家里停水了。李先生一问才知,是整个小区都停水了。

次日一大早,正是家长上班、孩子上学的高峰期。这个时候,早起的业主们发现,供水还是没有恢复,正常生活受到影响,大家纷纷向物业公司、自管委员会、社区反映,要求尽快恢复供水。

“一大早我的电话都被打爆了。”宋永青是小区自管委员会副主任,当天早上,接到居民的电话后,他立即向物业公司询问停水原因,“物业公司说没钱交水费,水务部门把小区的水停了。”

“我们业主都是把水费提前预交到物业公司,物业公司怎么会没钱交水费?”为了弄清楚情况,宋永青拨打了水务部门的电话,“水务公司说我们小区欠了3个月共计4万多元的水费。”

随后,宋永青将情况反映至社区,要求物业公司补交拖欠的水费,恢复供水。在停水近24个小时后,8月29日晚8时许,在市长热线、茅箭区、五堰街道、水务公司、华悦社区等部门的努力下,小区恢复了供水。

虽然小区恢复了供水,但小区业主的情绪却没有平复下来。因为此事,不少业主提出了一件搁置已久的问题。“物业公司已经不是第一次拖欠水务公司水费了,去年4月份也是因为同样的原因导致小区停水。”“小区不是招投标选聘了新物业公司吗,为什么这个老物业公司一直不走?”

于是,居民们纷纷反映,小区新老物业交接的问题。

根源： 小区已选聘新物业 老物业却不肯退出

业主所说的小区已经选聘新的物业公司,老物业公司不退出是怎么回事?记者展开了调查。

据宋永青介绍,永兴花园小区是一个老旧小区,共有居民500余户,第一任物业公司为十堰福瑞祥物业管理有限公司。2018年,十堰福瑞祥物业管理有限公司与十堰瑞华物业服务有限公司(以下简称“瑞华物业”)通过移交的方式,将永兴花园小区物业管理权移交至瑞华物业。由于小区没有业委会,2021年,小区成立了自管委员会。

宋永青告诉记者,正是由于小区停水以及其他方面服务不到位的原因,加上小区和瑞华物业合同到期,2023年5月,小区决定更换物业公司。“在社区的全程参与下,我们通过公开招标的形式选聘物业公司,通过初选,留下了3家物业公司由居民投票,瑞华物业也在其中。”

宋永青说,为了避免出现新物业公司进驻小区就跑路、不好好为业主服务等情况的发生,小区自管委员会要求这3家物业公司先缴纳5万元的保证金,落选的物业公司其保证金当即退还,选中的物业公司在为小区服务半年后退还保证金,但是遭到了瑞华物业的拒绝,并承诺退出此次竞选。

随后,小区全体居民对剩下的两家物业公司展开投票,最终选取了其中一家物业公司为小区服务。本以为事情就此告一段落,瑞华物业退出,向新物业移交资料,完成交接即可,可事情没能向顺利的方向发展。“瑞华物业要求新物业公司支付39万元的费用才愿意撤离,新物业不愿意,事情就一直搁置了下来。”宋永青说。

老管家不走 新管家难进

永兴花园小区居民正常生活受影响

“怎么又停水了,物业公司把水费拿到哪里去了,明明已经选聘了新物业,老物业为什么还不撤走?”近日,茅箭区华悦社区永兴花园小区居民纷纷反映,小区新老物业交接难,影响业主正常生活。

■文、图/记者 徐国文

我和物业 那些事儿



永兴花园小区是一个老旧小区,共有居民500余户。



小区新物业已经挂牌,但迟迟无法进入。

焦点： 费用问题有争议 双方各执一词

针对居民们反映的问题,记者采访了瑞华物业的经理姚广杰。他表示,小区停水确实是因为没有缴纳水费,而没有缴纳水费是因为大概有30户居民拖欠3万多元的水费,导致物业公司没有钱缴纳水费。

针对拒不向新物业移交相关资料、设施的情况,姚广杰说:“我们当时之所以退出小区,并不是因为不交保证金,而是因为小区选聘物业公司的主体是自管委员会,不是业委会,但是用的是业委会的章子,我认为不合规。”

至于要求新物业公司支付39万元费用一事,姚广杰表示:“之所以收取这39万元,是因为瑞华物业花钱对小区公共设施设备进行了完善更新。”随后,他向记者出示了一张瑞华物业服务永兴花园5年来完善新设施、设备的明细表。该表显示,2018年至2023年,小区安装道闸、摄像头、护栏、消防水枪水带、路灯电线等9类费用,总计39.7万元,但是没有具体明细或者票据。

“只要新物业公司支付了这39万元的费用,我们马上退出,并移交相关资料。”姚广杰说。

关于39万元一事,宋永青介绍,永兴花园小区的公共收益包括公共停车位以及道闸广告收入。他们经过核算,这5年来,小区的公共收益有45万余元,物业公司从来没有给过小区,“即便39万元的支付费用属实,仅公共收益这一项即可冲抵公共设施建设的支出。”

此外,宋永青也提出疑问:“物业公司安装摄像头等公共设施时,根本没有征求居民的意见。”截至目前,他向物业公司索要39万元的支出明细,物业公司至今没有提供。

进展： 社区将组织调解 争取尽快解决问题

随后,记者向茅箭区五堰街道华悦社区和市住建局了解情况。

“物业公司拖欠水费的理由站不住脚。”市住建局物业科一工作人员认为,“业主拖欠水费,物业公司可以通过起诉的方式解决问题,不能因为少部分业主拖欠水费而影响整个小区居民用水。”

针对瑞华物业质疑选聘物业公司的主体不合规的问题,住建部门工作人员介绍,湖北省住建厅《关于进一步加强住宅小区物业管理工作的通知》明确指出,暂不具备成立业主委员会的街道、乡镇、社区可以根据实际情况,指导业主成立小区自管组织,作为过渡性机构代行业主委员会职责。

采访期间,华悦社区向记者出示了一份瑞华物业姚广杰签署的承诺书,承诺书大致内容为“因为我没有钱缴纳5万元的保证金,瑞华物业在永兴花园物业服务招标竞争选举放弃”,落款人为姚广杰并摁有手印。

“此前,我们也曾召集多方一起进行调解,但是瑞华物业始终不松口,双方在移交方面没有达成一致。”华悦社区负责人表示,他们也将再次召集小区各方展开调解,促进新老物业交接,争取事情尽快得到解决。

记者了解到,目前,市住建局也已介入该问题。