浙江工人日报

星期特刊

ZHE JIANG WORKERS' DAILY

2015年10月17日　第1095期　周六出版

总第10179号　国内统一刊号:CN33—0018
邮发代号:31—2 热线电话/传真:(0571)88860470　88852349
电子版:www.zjgrrb.com
E-mail:zhj9759@163.com
地址:杭州市余杭塘路69号12号楼115室　邮编:310012

■追踪报道

小区经营性项目收支多少？公共设施移交清单在哪里？公开信息成了“商业秘密”。蚕花园小区业主维权行动走上法律途径——

业主状告业委会和物业：我要知情权

法院判决:30日之内公布账目明细

业主觉得,蚕花园小区现在停车更乱了

■见习记者杜成敏

上期《星期特刊》(10月10日第1版)刊发了记者采写的报道《开个临时业主大会,遭遇一次次难产》。在杭州蚕花园小区业主的维权行动中,要求物业公开账目是其中一个诉求。在召开临时业主大会遭遇种种波折后,业主将业委会和物业告上了法庭。

9月25日,杭州市拱墅区人民法院对此案作出一审宣判,业主要求物业公司公开服务项目经营收支明细、业委会公开物业公司选聘手续及公共设施移交清单等核心内容,均获得法院的支持。

经营性收入成了一笔糊涂账

记者调查得知,这起官司的最初原因,是由物业费引起的。但是业主认为,不交物业费不只是因为钱。

“管理太乱了。”蚕花园小区业主许先生对记者说:“我们小区是2001年交付的,但是不管卫生工作还是基础设施,还不如一些老小区。”

对此,负责蚕花园小区物业管理的杭州怡苑物业管理有限公司负责人接受记者采访时诉苦说,小区刚交付时,就有业主拒交物业费,原因是对公摊面积不满,这导致小区管理无法到位。而物业管理不到位,导致了更多业主不愿交物业费。由此形成了一个恶性循环。

为了弥补物业费收入不足,2014年12月18日,小区第二届业委会和物业签订了一份《物业服务合同》补充协议,双方约定:小区经营性项目由怡苑物业全权负责管理和经营,并每季度向业委会上报经营情况。这以后,小区停车位、商铺等经营性项目所得划给了物业公司。

记者了解到,根据《中华人民共和国物权法》第70条规定,业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。所以小区公共区域的经营性收入,应归全体业主所有,如果物业公司在其中投入了一定的劳动,可收取一部分管理费用作为补贴。

如今,小区经营性收入划给了物业,业主认为,他们至少有权知道这笔钱收了多少,用在了哪?

尤其是今年5月小区实施全封闭管理,物业公司在永庆路设立收费岗亭,矛盾迅速爆发。有业主反映,不少外来车辆交了停车费就能长期在小区停放,挤占了小区原来就紧张的停车位,停车问题更加混乱。更让业主不满的是,外来车辆交费停车,停车收入成了一笔糊涂账,物业是在利用小区业主的资源敛财。因此,强烈要求物业公开经营性收入账目明细。

而物业公司则表示,物业服务项目经营收支概况每半年公布一次。对于业主提出的公开所有经营项目的收支明细,这属于公司内部商业信息,不便公开。业主可以通过业委会申请审查。

但是不少业主却表示,业委会根本找不到。

业主质疑:业委会与物业关系过密

一位姓刘的业主告诉记者,虽然蚕花园小区业委会已经连任三届,但是一些成员到现在他都不认识:“有事找不到人,办公室电话经常无人接听,甚至已经有的成员搬到外面去住了。”

记者来到了位于蚕花园小区永庆坊5幢101室的业委会办公室,发现大门紧锁无人办公。拨打办公室电话也是无人接听。

有业主告诉记者,目前小区业委会基本上是在小区的物业办公室“办公”,这让小区一些业主质疑业委会跟物业关系过密。

除了找不到人,业主认为,最关键的是,业委会对于物业管理混乱、账目不公开等问题没负起监管责任。

此次维权行动发起人,住在小区受业主委托的姜先生告诉记者,业委会与物业签订的《物业服务合同》补充协议,他是在业委会向法庭提交证据时才第一次看到。他告诉记者,这份协议签订的委托管理期限自2015年1月1日起,至2016年6月30日止。而第二届业委会的任期是到2015年5月11日。“业委会已经把协议签到了任期之外,我觉得有点荒唐。”

姜先生认为,“更重要的是,小区经营性收入归全体业主所有,如今这笔钱划给了物业,虽说有弥补物业费不足这一现实问题,但这么重要的决定,至少要经业主大会表决同意吧？业委会怎么能自作主张?”

在蚕花园小区,记者也随机采访了部分业主,对于这份“补充协议”,都表示并不知情。

法院判决:30日内公布账目明细

姜先生觉得,通过业委去审计物业公司账目难以实现。最终,他选择了走法律途径。

5月21日,姜先生以业主委托代理人的身份,向拱墅区人民法院起诉蚕花园小区第三届业委会和杭州怡苑物业管理有限公司:要求公示物业服务项目经营收支明细,并提交第三方审计单位审计;公示物业公司选聘手续以及公共设施移交清单。

拱墅区人民法院对案件审理后认为,业主知情权是指业主了解建筑区划内涉及业主共有权以及共同管理权相关事项的权利。根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第十三条规定,业主可以请求公布、查阅建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况、物业服务合同、共有部分的使用和收益情况、建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况及其他应当向业主公开的情况和资料。

关于物业公司选聘的手续及物业公共设施移交清单,根据相关法律法规规定,物业服务企业承接物业时,应当与业主委员会办理物业交接验收手续,以及物业服务合同由业主委员会与业主大会选聘的物业服务企业签订;业主具有监督权,故被告业委会应提供相关资料供原告查阅。

9月25日,拱墅区人民法院对该案作出一审宣判:杭州怡苑物业管理有限公司应于判决生效之日起三十日内,提供蚕花园小区2012年至2014年期间物业服务项目经营收支账目明细及2006年至2011年期间物业服务房租收入收支明细相关资料以供原告查阅;蚕花园小区第三届业委会应于判决生效之日起三十日内,提供蚕花园小区物业公共设施移交清单及物业公司选聘手续相关资料以供原告查阅。

导读

『世说心语』——平常心

(详见今日第四版)

每个人都有一颗心,每颗心都是一个世界。

泛滥的物质让我们这个时代的欲望显得丰腴而尖锐,喧嚣而平淡。也许是太多的风景遮挡了远方,也许是太沉重的生活令时间轻浮,甚至我们都来不及去痛悔,便已被流放到了逼仄的光阴的背面。

——只缘我们“身在此山中”。

7月25日,本刊第4版“全民阅读·荐好书”栏目推荐了陈广胜先生所著的《改变,从心做起》,刊登了其自序《让人生快乐且有价值》。文章一石激起千层浪,在读者中引起强烈反响。应读者要求,我们决定从今日起,在第4版辟出“世说心语”专栏,让陈广胜先生为我们说说我们平常人应该拥有的平常心、仁爱心、感恩心、包容心、责任心、平衡心、自信心……

它触及了一些问题的核心和实质,它并不神秘,或并不故作神秘,浅显易懂的行文没有丝毫阅读障碍,但冰山一角的背后是岁月峥嵘、世态炎凉。看看吧,或许,它能给你或疲惫、或烦躁、或不安的心一个休憩的港湾!

意识流

“知情权案”也是一堂普法课

■阮向民

因为质疑物业公司账目不清,业主把物业和业委会一并告上了法庭,而最终,他们的诉求得到了法院的支持。

透过这起“知情权案”,我们得到的是丰富的信息反馈,尤其是从这起官司所处的常态化的现实背景考量,意义就更非同寻常。

第一个背景是纷繁复杂的小区矛盾。小区的矛盾归根结底是业主和物业之间的矛盾,在物业这个业态尚处于成长期的现实之下,矛盾的频发是必然的。在这对矛盾中,有业主的问题,多源于对物业费这笔开支的认同度不高;也有物业的问题,多源于对服务合同的执行力不强。在这对矛盾中,还有一个敏感的环节就是小区的公共经营性项目收入,这笔收入在法定的“归全体业主所有”和现实的“物业费收缴不足”中寻找它的去向,最终成为矛盾爆发的突破口。

第二个背景是日益高涨的知情诉求。知情权,这个名词在近些年来被越来越多的公众挂在了嘴边。毫无疑问,公众对于事关自身利益的知情诉求,一方面受法律保护,一方面也是触动和谐和稳定的一根神经,尤其是在小区这样的自治组织中,这根神经分外地敏感。这起案件的来龙去脉,其实都围绕着这根主线:知情权。

因此可以说,这起官司为同样受困于种种矛盾之中的小区业主和物业厘清了许多原来也许并不清晰的问题。比如说,小区公共性经营收入是否可以填补物业费缺口,这在法律层面上是留有口子的;再比如说,物业用经营性收入弥补物业费收缴不足,账目是否应该向业主公示,这在法律上也是明确的,物业公司可以把物业费收支情况视为商业秘密,但不能把经营性收入做成一笔糊涂账。

如果把这起官司的内涵作些延伸,那么值得关注的还有小区业委会和物业一起成了被告。按常理,业委会成员由小区全体业主公选产生,业委会的最重要职能就是代表全体业主监督物业公司履行服务合同。但一旦这一职能不到位,甚至立场走偏,就必须承担法律责任。在这起官司以及记者事后的采访中,业委会和物业签订补充协议,将小区经营性项目交由物业管理经营,并将收入划给物业,引发了业主强烈不满,这不是这笔钱该不该划给物业的问题,关键同样在于知情权——有没有经业主大会表决通过,有没有得到大多数业主的认可。这一问题虽然没有出现在诉讼的诉求当中,但从记者采访的结果看,有可能成为下一个矛盾的焦点。

从这个意义上说,“知情权案”也是一堂普法课,而且通过判决,让更多的小区、更多的业主认识到,自身的权益最终是可以通过法律途径来保障和实现的。业主和物业或者业委会之间涉及利益问题的矛盾引发冲突的事件并不鲜见,与其剑拔弩张,甚至拳脚相向,不如学一学蚕花园小区业主的冷静和理性,要知道法律是没有真空地带的。

狭隘之心驱使不满变异为仇恨的杀戮——

沉入暗夜的死亡之舟……

■魏斌

2015年9月30日6点多,当台风“杜鹃”悄然从东海上空离去后,浙普渔68291号单拖船起航了,船长彭海芳和他的船员谁也没料到此次航行竟是他们人生中的最后一次远航。

8天后的2015年10月8日凌晨时分,就在彭海芳等人熟睡之时,一把利斧将包括他在内的5名船员残忍杀害。而与他们相处15年之久的另一名船员方忠岳却悄然失踪了。

命案发生48小时后,方忠岳落网,真相渐渐浮出水面。

暗夜独行人,雨中遭遇巡逻队员拦截

2015年10月10日凌晨1点20分,小雨,江苏苏州吴江区盛泽的公路上,泛起朵朵细小的雨花,吴江区公安局盛泽分局的4名巡防队员骑着电动自行车正在巡逻,发现前方一个人走得很慢,头低着,似乎手里还有一把雨伞。下面是4名巡防队员与此人的对话。

“你来自哪里,大半夜的你去什么地方?”

“我走错地了,我要去的地方找不到了?”

“你要去哪里?”

“反正我找不到了,我会去的,我会自己找到的。”

这时其中有两名巡防队员惊奇地发现,男子肩上挎着的竟是一只粉红色女式包。

男子边说边往前走,巡防队员拦住了他的去路,礼貌地把他请到了警务值班室。

男子的粉色包被打开一看,大伙傻眼了:口红、披肩假发、两只文胸、梳子、雨披,现金5000多元……

问他名字,他前后报出4个名字,都对不上号,连自己叫什么也说不出口,随身携带的又都是女人用品,重大嫌疑人员引起盛泽分局上下高度重视,分管刑侦的副局长孟杰带队赶来了,连夜审讯。

这一问,一宗发生在48小时前震惊全国的大案赫然出现在众民警的眼里,此人不是别人,他是在浙江舟山普陀东极岛涉嫌杀害5名船员的重大作案人员方忠岳。从血案发生10月8日开始,此案一直牵动着数以千万人的心,至10月10日凌晨1点多,时间刚好过去48小时。

方忠岳的到案再次为警方开启了那血腥的一幕。

杀戮在瞬间,利斧砍向情同手足的兄弟

2015年10月6日傍晚,船长几个人说要喝酒,方忠岳说不喝,独自一人来到了船舱他所在的卧室里,此前他随便吃了几口饭,倒头就眯起了眼。他隐约听到他们好像在说他什么话,其实,大家在一个船里说来说去也是常有的事。但他很窝火,因为船舱下层他们几个在一起喝酒的5个人里面,4个是亲兄弟,老大彭国平57岁,老二彭国芳52岁,老三彭海平47岁,老四彭海芳44岁,还有一个叫他们四兄弟舅舅的人(彭海芳岳父家亲戚),叫黄丁军30岁,另外就是方忠岳,49岁。他们老家都是舟山普陀区东极镇(岛)黄兴村(岛)人。

方忠岳想到了今年3月份的时候,原本这艘船要整修,大家合资出钱修,不知是谁的提议,要方忠岳退股份。这艘船他们是早在10多年前出资100多万元,共同拥有的。方忠岳和彭家老三海平还有黄丁军各占2股,彭家老四海芳,即船长占4股,要方忠岳退出,意味着让他离开船。方忠岳不想离开,于是他通过妻子找到了彭家老辈去说好话,结果还好,他们同意他留下来,双方并没有多大矛盾,这事应该翻页过去。但方忠岳时不时会想到这一幕,他认为,自己和彭家几个兄弟一起长大,是同一个村的邻居,要他退股,是他们不给他面子。

(下转第2版)