

一方说想走走不了 一方换门换锁强行入驻

# 文昌山庄两物业纷争苦了业主

一方是老物业说想走走不了,认为对方是强行霸占小区;另一方是换门换锁声称是合法进入。长清区文昌山庄“两家物业”并存,矛盾不时激化。这可苦了居住在小区的居民:这样闹哄哄的乱局什么时候是个头呢?

文/片 见习记者 张祥瑞 贾文圆

## 老物业:合同到期,但被欠款

接到读者反映,记者近日来到文昌山庄了解情况。在小区内,记者走访了多家住户,不少住户都对这个事情讳莫如深,但是随着记者的进一步了解,大多数住户都表示,现在这种情况小区内都乱套了,搞得人心惶惶的,迫切希望政府部门能快点儿解决这个问题,并且建议记者可以到小区的原物业——济南福成物业管理有限公司了解情况。

顺着小区业主的指引,记者找到福成物业的负责人王先生,据负责人介绍,福成物业原名新航物业,是原山庄南区的开发商建委留下的物业公司,后来重组改名为现在的福成物业有限公司,在文昌山庄管理物业已经快八年了。关于文昌山庄的乱局,福成物业负责人向记者表示:我们的合同实际上是去年四月份就已经到期了,但是当时我们跟业委会的合同有这么一条,在新的物业合同生效前继续执行。

在今年8月份的时候,业委会决定对物业公司招标,8月19日开的标,入围了两个物业公司,但是在20日投票选举时,业主当时就对招标结果提出了异议,认为不合理,最终没有达成结果。8月28日,民泰物业强行入驻了小区,并公告9月1日正式接管小区,当时我们并没有接到通知要跟民泰交接,所以

在9月1日这天我们跟民泰物业发生了冲突,最终我们报了警,民警认为他们没有进入的合法手续,因此随后民泰物业就撤走了。

9月2日,民泰物业又来了,这次他们拿来了业委会授权的手续,并正式进驻了小区,随后更换了小区门口的智能门,然后在随后的几天里,在小区内平整路面,挪动健身器材,还砸开门进驻了小区的活动中心,将其作为办公场所。这些都没有得到业主的同意,我们认为,他们这个样是违法的,而且很多业主也表示,对于民泰物业的入驻,很不理解。对于这件事情,我们也去过房管局、信访局等部门,都没有任何说法,我们刚刚到法院起诉了招标公司和业委会,这个事情我们认为不合理,为什么一开始不同意聘用民泰物业,后来又突然给民泰盖了同意试用他们三个月的章?

王先生告诉记者,这里的物业不挣钱,价格很低,但是他们一直在坚持着服务,而且还多方利用关系,为别墅区开通了集中供暖,这在很多别墅区是不可想象的。“开通供暖管网的费用,这个小区还欠着我们一百多万,不然我们也不会不想走。”记者看到,王经理手上持有多数已入住业主支持他们继续服务的签名,上面盖着业委会的章。

## 新物业:手续齐全,随时可查

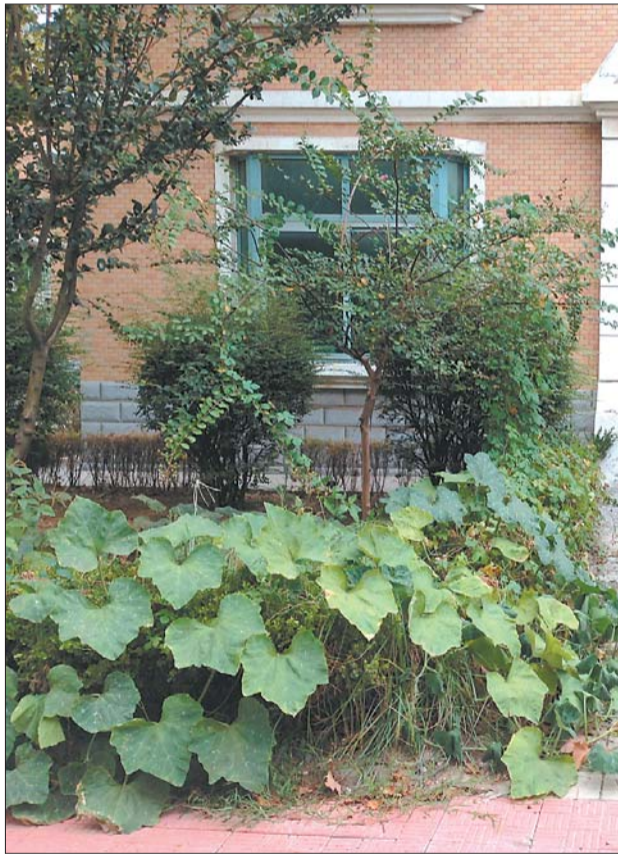
从福成物业了解完情况出来以后,记者又找到了民泰物业的负责人陈经理,陈经理向记者表示:当时民泰入驻小区,是招标公司8月19日开标,20日通知我们入围的,然后业主大会投票的时候,我们也是到场的,但是由于种种原因,大会没有顺利进行,后来业委会又找到我们,跟我们签的录用通知书,试用三个月,通知书的生效期是9月1日,也就是说,我们民泰物业应该9月1日正式入驻小区。当记者问到,合同是什么时候签的,陈经理表示,

现在还不方便公开合同的签署日期,暂时保密。

记者还问到了关于小区智能门的更换、小区内现在的部分工程和小区内路灯的更换是否经过业主们的同意,陈经理向记者解释道,这些更换是根据当时招标的承诺书进行的,承诺试用期三个月内免费对其更新和维护的,他们只是履行承诺,而且不收取任何费用。在被追问关于此次招标、中标以及公司的合同和手续是否齐全时,陈经理说“都是很齐全的,可以随时查阅”。



原物业公司王经理介绍双方矛盾。



文昌山庄属于高档别墅区,由于物业纠纷,绿地荒芜无人管理。

现状

## 双方剑拔弩张 矛盾更加激化

由于两家物业各执一言,随后记者就在小区里面走访了几家住户,小区业主们也说法不一。有些业主表示:对于物业招标的事情并不是很清楚,也不知道是否是经过正规招标。还有业主也向记者透露,现在闹矛盾的两家物业,之前也有过问题,现在民泰物业的陈经理,此前原是福成物业请来的工人或者副经理,负责小区的修缮和维护,后来围绕乱搭乱建问题,可能两方就闹掰了。对于这件事情,记者向陈经理求证过,陈经理也证实了这一点,说:当时是福成物业把北区承包给他3年。后来因为一些原因,也确实闹得很不愉快。有些业主发表看法说,现在小区内时常有保安巡逻,但是谁能告诉一下业主,这些保安的素质到底如何,是不是经过正规培训的?现在到底哪家物业合法,现在的天然气、水电费和取暖费都应该交给谁?谁应该对这个小区负责?

两家物业的负责人曾经在老物业共事,为什么现在闹得不可开交?老物业经理王先生向记者透露,他当时确实雇佣陈某做他的副经理,由于小区乱搭乱建引起了长清区负责人的关注,执法局负责人为此挨批,执法局认为乱搭乱建和物业有关系,因此严令物业“从此一砖一瓦不能再进小区”,由于他作为物业负责人主张限制进砖瓦搞违章建筑,这引起了矛盾,导致被某些人警告“不让我搞(建筑工程)就不让你干物业”。

9月24日,老物业继续在收取水电费,而新物业此前贴出通知,提醒居民不要向原物业缴费。双方剑拔弩张,随时可能爆发打斗。原物业负责人王先生告诉记者,近期他们的人向居民收取水电费时,后面就跟着对方的人,阻挠业主缴费给他们。导致两家的保安产生推搡,再次惊动了110。110已经来过多次了,也只能警告双方不能闹事,两家的矛盾如何解决,却一直没有任何进展。

文昌街道社区中心负责人表示,他们为此成立了工作组,与业主委员会一起沟通协商。由于此事相当复杂,目前还在做工作,还没有达成一致。

文昌山庄两家物业并存的混乱局面,已经给小区内的居民造成了不小的生活困扰,而对于这一问题的谁对谁错,双方又都各执己见,各有看法,到底文昌山庄内的物业矛盾如何解决?本报将继续予以关注。

记者快评

## 文昌山庄乱象管理部门有责

文昌山庄是长清区比较早的一批别墅建筑,按理说,高档一点的社区,应该有更规范的管理才对。实际上不然,文昌山庄乱搭乱建成风,不少好端端的建筑被改得面目全非。这暴露出业委会不能有力地协调居民自律,更不能有力地协调政府管理,徒有其

名。这次两家物业闹矛盾中,业委会就被质疑“不按规则招投标”“乱盖章”等等,负责人在两家物业的压力之下,干脆声称“谁来了我都给盖章。”因此出现一家物业盖章“延期服务到2016年”,另一家物业随即又盖章签订新物业服务协议的事儿。

如此乱局,影响了居民生活,板子不能光打在业委会身上,物业的主管部门房管中心,有不可推卸的责任。物业进入小区需要办理什么手续?第一次招标是不是合法有效的?被老物业质疑的新物业的“资质”是怎么来的?新老物业的矛盾根源在哪里?如何化

解?如果老物业退出,小区所欠的费用怎么归还?这些问题不解决,两家的矛盾不可能化解。无人过问矛盾的解决,只能导致矛盾越积越大,甚至发生大打出手的血案。

房管中心应该及早介入,深度调研,与文昌街道一起,将影响社会稳定隐患早点解决。