



业主对物业服务普遍不满，东方御园小区着急换新物业 未提前告知，业委会换物业受阻



齐鲁晚报·齐鲁壹点见习记者
魏声远

近日，济宁东方御园小区的居民通过齐鲁壹点情报站反映，由于小区居民对原物业服务不满意，还有侵害业主权益问题，所以业委会通过招标引进新物业，但原来的物业公司不肯撤出，双方陷入了僵局。因业委会没有提前告知原物业，导致招标程序中缺失了这个环节，造成废标。目前，该小区对业委会进行重新选举，并将重新进行招标。



小区规划的会所成了超市，居民非常不满。

业主对老物业不满 新物业入驻时受阻

7月11日上午，济宁东方御园小区，在小区14号楼下，遇上了带孩子遛弯的李先生，“你看看这小区环境，落的树叶都干黄了，还没有人打扫。”李先生说，对于小区现在的地诺富海物业管理有限公司，小区居民很不满。“这个会所是违章建筑，现在还没有拆除。”“小区的会所以前承诺是给居民活动的，现在成了超市。”“我家车位上方的灯就没亮过。”……在随机采访中不少居民反映，小区物业服务存在很大缺陷，能换个新的物业公司是最好的。

“5月26日，小区业委会招标的新物业公司进驻小区，但是原物业公司没有搬离，只好作罢。”小区居民牛先生告诉记者。在小区居民提供的当日视频中可以看到，招标进驻的滨湖物业有保安、保洁二十余人，来到小区后受到地诺富海物业公司工作人员的阻挠，对方以没有接到通知，不知道小

区存在业主委员会为由，拒绝了滨湖物业的交接。

带着小区居民反映的问题，记者来到了地诺富海物业公司在该小区的管理办公室。工作人员表示领导不在，一位姓孙的工作人员接受了记者采访，“我们的合同还没有到期，而且新物业的招标、业主委员会的成立我们一概不知，新物业进驻我们也没有接到任何前期沟通。”该工作人员告诉记者，当时滨湖物业来交接时，很多工作人员对这突如其来的状况感到很诧异。

谈及业主关注的小区会所成了超市的问题，这位工作人员表示，物业公司对于这件事没有决定权，“我们物业没有出租的权利，目前不清楚什么情况，你们可以向开发商了解一下，现在这个问题还没有交到我们手里。”

记者了解到，在滨湖物业进驻失败后，地诺富海物业公司联合房地产开发有限公司，在6月6日发布了一则《敬告》，表示将针对业主反映较多的问题进行改善。但据业主们反映，有部分问题已经解决，但

也有问题没在承诺时间内完成，更有些居民关心的问题则没在《敬告》中提及。

招标程序不合规定 业委会准备重新招标

在小区的公告中，记者看到业主委员会张贴的一份公示，公示显示小区7月4日重新选举了业委会主任、副主任和执行秘书。记者随即联系了刚刚当选业委会主任的钟铠阳。

“上一次招标确实存在不合理的地方，之前的业主委员会多半由年龄偏大的退休职工组成，缺乏对招标程序的了解，没有提前60天通知老物业。”对于老物业提出的更换物业程序不合规的问题，钟铠阳说，业委会更换一些成员，由街道办事处进行指导，得到了政府相关部门的审核通过。“我们决定先废标，然后严格按照法律程序再次招标。”

而济宁地诺富海物业管理有限公司提到的物业服务合同没有到期的质疑，是站不住脚的。“根据《物权法》第八十一条规定，对建设单位聘请的物业服务企业或者其他管理人，业主有权依法更换。”钟铠阳告诉记者，按照《济宁市住宅物业服务收费管理实施办法》规定，济宁地诺富海物业管理有限公司进驻东方御园小区之前，并未参加任何形式的公开投标，截止日前未取得政府物价主管部门新的收费标准备案、批文，存在严重的价格违法乱收费行为。“小区开发商与物业公司签的是前期物业服务合同，约定二星级服务标准，根据济宁政府物业条例规定，前期物业服务二级标准定价为带电梯的0.8元/平米/月，上下浮动不超过10%。然而

物业实际收费是1.2-1.4元/平米/月。”

“前期我们半数以上业主签订了授权书，授权业委会对物业进行选聘和管理，下一次我们招标会选择评价较好的物业公司，由投标的物业公司给出具体服务管理意见，业主进行投票选择。”钟铠阳告诉记者，针对小区会所成超市的

问题，跟据《物权法》第七十三条规定，建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。未经过业主委员会及广大业主同意，开发商、建筑商、物业公司无权与任何第三方签署协议，收益归广大业主所有。“在成功更换物业后，我们会把小区的会所改造成居民活动中心。”

部门建议

由街道或社区牵头 协调新老物业交接

针对东方御园小区物业更换的情况，济宁市住建局物业管理办公室相关负责人表示，业主委员会是代表业主的执行机构，如果要更换物业，要先经过业主投票决定。如果投票通过确实要更换物业，应提前告知老物业，拟订交接时间，并建议由所属街道或社区牵头进行交接。“在东方御园的第一次招标中，就没有提前通知老物业，是不符合规定的，应当废标。”

问及是否有相关法律法规时，相关负责人表示，目前济宁物业管理要按照国务院颁发的《物业管理条例》以及山东省的《山东省物业管理条例》等相关法律法规执行。按照《物业管理条例》第三十八条规定，物业服务合同终止时，物业服务企业应当将物业管理用房和相关资料交还

业主委员会。而通过业主大会选聘了新的物业公司，物业服务企业之间应做好交接工作。

所以如果更换物业公司，在合法的程序下，原物业应配合做好交接。如果出现物业交接中不配合的状况，也是有法可依的。按照《物业管理条例》第五十八条规定，违反条例规定不移交有关资料的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正；逾期仍不移交有关资料的，对建设单位、物业服务企业予以通报，处1万元以上10万元以下的罚款。

“物业与业主的矛盾，一般涉及方面比较多，还是要多方了解情况，尽量沟通协调、化解矛盾。”对于东方御园小区的这种情况，该负责人建议。

齐鲁晚报·齐鲁壹点见习记者 魏声远



东方御园小区大门前草坪满是落叶，无人清理。
齐鲁晚报·齐鲁壹点见习记者 魏声远 摄