



## 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、业委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内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,记者看到业委会张贴的一份公示,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,之前的业委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,截至目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,根据《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。未经过业委会及广大业主同意,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,业委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

业委会。而通过业委会选聘了新的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