

新金隆业委会备案将重启 老金隆展开民意调查

商品房不愿意回迁房合并管理,回迁房可以合并但物业费不能涨……
多轮协调咨询和钱报记者走访,曙光初现



本报记者 黄莺 文/摄

社区街道:暂停业委会选举 住建局:不予备案

在老金隆(金竹轩)的一再投诉下,新金隆第五届业委会的选举过程中,所在的上城区小营街道和金钱巷社区给出了指导意见:暂停业委会选举。

但是,选举没有停下脚步,第五届业委会换届选举工作组继续召开了业主大会,进行了选举,并在选举结束后,要求区住建局备案。但是社区和街道在第五届业委会备案表中给出了两条意见——

第一、社区收到资料时已超过三十日;

第二、社区认为在主管部门未书面界定金竹轩、金梅轩、金桂轩、金兰轩、华顺大厦为一个管理区域的条件下,不宜金梅轩、金桂轩、金兰轩、华顺大厦先成立一个业主委员会。

这样的说法,让上城区住建局也没有办法盖下那枚备案章。

备案不成功,对于业委会而言会发生什么情况?

就是业委会虽然已经成立,但是很多部门和单位不承认业委会的“合法性”。

第五届业委会主任陈先生就说:“最突出的就是一直管理小区的物业公司,不愿意和我们业委会签合同,现在仅仅是个事实服务,没有法律保障。”

新老金隆是不是一个管理区域 牵扯众多的利益选择

复杂的历史原因,总结起来其实就是一句话:商品房新金隆和回迁房老金隆(金竹轩)到底是不是应该归属于同一个管理区域?也就是说,选举业委会的除了新金隆的269户,是否还应该包括老金隆(金竹轩)的312户?

对于这个问题,新金隆的业主周先生说:“我们都觉得新金隆和老金隆,从一开始物业公司、物业费就是不一样的,管理方式也不一样。现在为什么要强行合并?”

新金隆的业主认为,街道社区之所以给出要求合并管理的原因,就是老金隆的物管费太低,没有办法聘请物业。现在政府要求物业公司一同管理新老金

隆,就是拿了新金隆的钱去补贴老金隆,而业委会的进一步合并也是为了要长期把老金隆的亏损转嫁到新金隆业主身上。

老金隆的业主代表王先生说:“我们到底是金竹轩自己建一个业委会,还是和新金隆同用一个业委会,我个人是没什么意见的。但是,如果合并要让我们涨物业费,我们是不肯的。”

钱报记者从物业了解到,现在老金隆的物业管理确实是有着巨大亏空。

那么是不是像他们说的那样,街道社区要求重新划分管理区域,其实是要让新金隆为老金隆填补物业管理亏损呢?

在小营街道、金钱巷社区的采访中,社区表示,老金隆确实需要一个发声主体,也有部分业主是期望能和新金隆合并的。而且新老金隆是统一开发建设的,按照现状也是由同一个物业公司管理。

分开还是合并的声音都非常多,所以街道社区也面临两难。

而在等待备案的一年多时间里,新金隆业主早就自行进行了民意调查。结果,200户投票,没有一户同意和老金隆合并管理。

搁置业委会备案争议 社区代为申请,也走不通

一轮轮的投诉和协调反复开展,业委会管理区域范围迟迟不能划定,那能不能先搁置争议,解决迫在眉睫的电梯和空调更换问题?

“电梯、中央空调的更换,确实关乎安全和民生,我们也很重视,也去咨询过。能不能先以社区名义去申请使用物业专项维修基金,先解决问题。”社区工作人员说,因为金桂轩和华顺大厦的物业专项维修基金是独立的,不牵扯老金隆,所以表面看起来确实可以单独申请。

但是,问题又来了。经过咨询相关管理部门和律师后,社区工作人员解释:“如果社区要申请使用这笔维修金,那么就要出具新金隆没有业委会和物业管理的说明。”但在法律上,业委会从业主大会选举通过的一刻起,不管是否备案,就已经成立了;物业虽然也有事实服务存在,但社区还是没有办法出这个证明。

所以想先绕开业委会备案,以社区为主体申请使用物业专项维修基金先解决问题这条路目前也走不通。

左边的楼是想要更换电梯的金桂轩,右面绿色玻璃的楼是要换空调的华顺大厦。

一轮轮协调会 和专业法律解答后 目前业委会 备案程序将重启

问题又重新回到了新老金隆到底是一个还是两个管理区域?新金隆的第五届业委会能不能备案?

社区街道以及相关部门至少召开了4次协调会。

近日,钱江晚报记者在采访上城区住建局时,工作人员叶女士表示,管理区域是2014年才有具体操作细则的概念,那时新金隆的业委会已经好几届了。按照《杭州市物业管理条例》第二十七条,区住建局具有划分新建物业管理区域职责。

而像金隆花园这样已经分别成立过业委会及分区域管理多年的小区,按照现行法律法规,已不符合重新划分管理区域的条件。

如果要重新调整管理区域,按照《杭州市物业管理条例》第二十八条之规定,由业委会按照程序提交材料,住建局会同街道、社区一起在法律范围内作出是否调整的决定。

叶女士说,既然现在新金隆花园业主大会已完成第五届业委会选举工作,区住建局的意见是尊重业主大会的决议。

如果金竹轩的业主也期望要并入新金隆花园,应尽快在街道社区的指导、监督下成立业委会,就是否调整管理区域及调整方案召开业主大会进行表决,待表决通过后,双方就有关事宜进行协商。

金钱巷社区和小营街道表示,现在既然有了明确的说法,会协助新金隆业委会完成相关备案工作;而对于老金隆(金竹轩)的问题,也会在近期开展民意调查。