

## 维权时刻

责任编辑:马欣然  
微博:  
txinmin.cn/  
maxinran  
邮箱:  
rangsa66@sina.com  
热线电话:62791234-213



周骏工作室

<http://weibo.com/u/1893037947>  
<http://t.xinmin.cn/zhouj>

我:虹口区欧阳街道一商住楼业主反映,业委会以挖掘小区潜力为由擅自将商住楼大堂开设洗脚房,老板竟是业委会主任的老公。经业主投诉媒体曝光,洗脚房经营22个月后撤离,但账目从未公开。现业委会正在换届,那个业委会主任还要挤进换届小组。业主质疑,这种没有公心的人岂能再进业委会?(7月29日13:05)

我:浦东汤臣中心业主发来一个邮件,称小区业委会换届改选小组成员之一的杨龙香先生,因为在审查业主代表资格会议上提出自己意见,当天就被人打,5天后不幸去世。看罢不胜悲哀,本是同根生,相煎何太急!(8月8日16:13)

我:和汤臣中心同在一个街道的香榭丽花园、世茂滨江花园也面临同样的问题。由于有关部门的不作为,业主内部一些本来并不大的分歧不能得到及时化解,从而演变成今天的群体性对立。(8月8日16:23)

# 一场暴雨后车库变水库

## 武汉百余小区车主维权步履维艰



距武汉7月7日特大暴雨过去一个多月了,而南湖风华天城小区的业主们还在为受灾而烦恼,小区的地下车库、30多间地下室和商铺以及至少130辆车被淹。一个月来,受灾业主5次自发组织超过70人集体签名维权,不过仍没有任何单位或部门为此“买单”。

### 暴雨过后损失惨重

7月5日至7日的武汉暴雨,南湖地区成为武昌渍水最严重区域之一,风华天城小区二期流云湾是南湖片区受灾的重中之重。

“暴雨当天,除上班加外车辆没有被淹,小区其他车几乎都‘被泡’了。”业主称“车库变水库,车辆变沉船”。墙壁上水印约1.5米深。

7月8日,暴雨次日,流云湾70余名受灾业主自发组织成立了维权分队,分为报废组、维修组、商铺组。通过受灾业主统计的资料来

看,目前至少有130辆车被淹。

受灾的除了车库和车主,一层多家商铺和地下室也没能幸免。

### 5次维权均无结果

“8月2日的第5次维权,我们开始还很期待,但最后都心灰意冷。”维权组郑女士提供他们5次维权的签名,满满5张纸,每张纸上的签名人数都在70人以上。

7月26日,风华天城南湖街社区领导曾答应8月2日给答复,可2日那天70多个受灾业主聚集在武昌区信访办等待“好消息”时,工

作人员表示只负责记录在案,具体情况还要再等。

8月3日,风华天城小区的物业方一位工作人员称:“此事已由居委会来全权代理。”当问到暴雨来临前物业是否尽到告知的义务时,他称“我们当时有提醒”,并表示证据会在法庭上拿出来。

南湖街道居委会一工作人员介绍,他们并没有权利全权代理物业管理,只能作为协调者,把小区业主受灾资料转交给开发商。

8月4日,开发商工作人员表示,已经收到受灾业主的资料。他说

“法院判我们赔偿多少,我们就赔多少”,并分析称这次车库被淹事件有自然灾害原因,也有物业管理不善、市政停电等多方面的原因,“我们愿意承担我们应该承担的责任,但在各方面责任尚未明晰情况下,希望通过正常的司法程序来解决此事”。

### 法律诉讼或能解决

北京盈科律师事务所吴良涛律师认为,这种天灾造成的车库、商铺被淹的事件并不是不可避免的,物业公司必须积极做好准备工作和及时处理问题。但责任也不能全部由物业公司负责,也要考虑开发商房屋排水系统设计存在的缺陷问题。

吴律师建议最好是走法律途径来解决,涉及哪方责任大,哪方责任小,只有通过法院判决才能得到一个合理的理赔方案。

对此,业主提供的证据就有大雨当天,小区附近超市并无内涝积水情况。小区地势较低,导致水往小区倒灌。此外,车库没有应急电源,且配电柜位置太低,被淹后水泵无法排水。 摘自《长江商报》

## 曾是贪污犯怎进业委会?

### 南京一小区业委会“主任”辞职后物业选聘停滞

3年前刚被评为南京优秀物业小区的时光漪韵,这段时间却失去了往日的平静。新成立的业委会正着手选聘新物业公司,近日传出信息,他们的“主任”居然曾是被判刑十多年的贪污犯,在此压力下“主任”悄然辞职,目前“群龙无首”的业委会陷入维权窘境。

业委会刚上任时,通过“短信平

台”向业主们征求意见后宣布,小区业主对老物管的“不满意率高达92%。”随后网络上便出现了业委会选聘物业服务企业的招标公告。

正当业委会开始通过网络对外选聘新物业公司的时候,网上突然曝出时光漪韵小区业委会主任曾经是贪污犯的信息。经过玄武区检察院的介入调查,这位顾主任确实就是曾

经因贪污被判刑的国企老总。

曾经的贪污犯怎么能顺利成为业委会主任?雨花台区住建局相关人士回复称,业委会选举成立是小区民主自治的体现,他们只是起到备案作用,也没有相关手续来核验具体备案人的真实资料。

新业委会目前陷入窘境,其前期的诚信度也受到一些业主的质疑。律师建议,业委会首先应该按照相关法律法规公开选举出新选的业委会成员,进行公示备案后再行使业委会的权利。 摘编自《扬子晚报》

## 老物业公司要求上交5%物业管理费 业委会单方面换物业引质疑

8月4日晚,位于山东滨州市区黄河十二路的望海花园小区多名业主组织活动进行抗议维权,要求罢免现任业委会部分成员,拒绝业委会“单方面意愿更换物业公司”。

### 业主声讨现任业委会

8月4日晚上7点多,滨州望海花园小区广场处,聚集了很多业主。在小区广场东侧放有4块展板,展板上写有不同内容,但都是列举现任业委会的种种“劣行”。

据现场一位董姓业主介绍,此次活动是广大业主出于无奈和无助、自发自愿组织的,目的就是为了让业主自己讨个公道,为自己维权。

多名业主反映,他们质疑现任

业委会的合法性,并要求罢免现任业委会部分成员。对业委会在不经过小区业主同意的前提下,单方面更换物业公司的决定,小区业主们更是不能接受。

经了解,该小区业主大都不知道现任业委会是如何产生的,也不清楚业委会成员是谁,更有多名业主表示自己从未与业委会有过沟通。而自业委会成立至今尚未召开一次业主大会,对近期业委会更换物业公司一事,广大业主更是不明白其中原因,也不同意更换。

### 多名业主不愿换物业

据董姓业主介绍,他2008年来到望海花园居住,至今已有5年了。在这5年里,小区里始终都是

干干净净的,小区内停放的各种车辆也从未发生过刮擦等破坏情况,治安情况一直挺好,在小区物业的认真管理下,小区内的业主都能安居乐业、生活如意。但不知怎么回事,现任业委会居然要更换物业公司,这让广大业主不能理解,更不能接受。

小区的多名业主也都表示,对现在的物业公司的服务很满意,并不想换掉大河物业公司,业主们不同意业委会更换物业公司的决定。

### 物业曾被索要“办公费”

维权业主详细列举了罢免现任业委会成员的多项原因。其中一项就是“通过地下行为,暗箱操作更换物业公司”,业主发现就在7月30

日晚,业委会召开的更换物业选举代表会议,组织外来社会人员准备签约另一家物业公司。

业主还在小区里张贴了印有现任业委会向物业公司索要“办公经费”的告知函。在该告知函样本中,业委会要求老物业“每个收费季一次性支付给望海花园业主委员会办公经费,办公经费数额按照物业费应收数额的5%支付。”

而另一份收条样本则显示了现任业委会收取了物业公司1140元,该收条上有业委会一成员的签名,收款时间显示为2013年7月11日。

董姓业主算了一笔账,按照每户现行缴纳的物业管理费计算,一年下来,5%的物业管理费将近15万。业委会凭什么收取这15万?准备干什么?为此,业主联合起来准备弹劾这届“不称职”的业委会。

摘编自《鲁北晚报》

“换了一面墙,水还是渗出来了。”王女士是西安曲江春晓苑小区的一名业主,2007年购房后耗资1万多元贴壁纸,谁知雨季后,壁纸上出现了一些斑斑点点。“仔细查看,发现墙上有水渍。”物业客服经理当时查看后称,这是开发商建设时“墙上的钉眼漏水”。随后,为业主更换墙壁。

然而,2010年新更换墙壁的壁纸又渗出水渍。物业工作人员告诉她,这个问题属于建筑质量问题,物业无法从根本上解决,只能帮她转告开发商。

“2005年之前,住宅用的是内保温层,壁纸有水渍是潮气出不去导致的。开发商的电话我都可以给你。”物业负责人杨先生说。但当业主请他提供电话号码时,杨先生又说没有,然后起身离开办公室,说去找开发商的电话号码,等了10分钟,杨先生也没回来。

据了解,该小区11号楼4单元西墙渗水的并非只有王女士家一户,5层和3层住户也出现了类似情况。3层的郑先生说,如无人负责此事,邻居们或将联合起来,集体状告开发商。

摘编自《华商报》

## 豪宅渗水万元壁纸被泡坏 钉眼漏水物业开发商踢皮球