

饮水机、旧衣物回收箱几乎成居民小区“标配”

小区物业引入自助设备 需要业主同意吗？收益都去哪了？

近两年，住宅小区里多了很多各种各样的机器、设备。最常见的可能是直饮水机，几乎快成了小区的“标配”，而类似的还有自助碾米机、旧衣回收箱、自助打印机等。

这些五花八门的设备出现在居民小区公共区域的时间久了，很多人可能已经习惯了它们的存在。那么，当初是谁决定引入这些设备的？安装这些设备需要经过业主同意吗？作为业主，知道这些设备产生了多少收益、收益又去了哪里吗？

1

物业公司引入自助设备 需要征求业主意见吗？

据了解，饮水机、旧衣物回收箱等自助设备通常安装在小区门口、单元楼旁或停车场边等醒目的位置。为了安装这些设备，不少小区的地面还进行了相应的硬化、加高处理，有些还为机器加装了顶棚，俨然成了小区基础设施的一部分。

“没有留意过这些设备是什么时候安装的，也不清楚设备的引进流程。”北京市丰台区某小区住户王女士说。记者随机采访了多个住户，他们对小区公共区域放置的设备是如何引进，以及产生的收益如何分配并不知情。

“我们小区里的自助机换了一茬又一茬，果蔬机、碾米机、自动售货机……既占地儿又挡路。”居民罗先生抱怨，自家小区内的自助设备摆放位置不合理，挤占了本就不宽裕的公共空间。

物业公司引入自助设备，需要征求居民意见吗？物业管理专家路军港表示，引入自助设备是否征求居民意见取决于物业公司和居民签订的物业

服务合同中是否约定物业公司可以利用公共区域场地、道路、房屋从事经营性活动。如果物业服务合同中明确规定物业可利用公共区域开展经营活动，物业公司就无需再征集业主的意见；如果合同中没有约定，物业就需要按照民法典的相关规定，召开业主大会，经过表决后方可实施。

江西南昌某物业公司管理人员林先生也持相同观点。他说，一般业主与物业在签订的合同中都会授权物业对相关公共场地进行管理。如果合同中明确了物业公司可以利用公共区域场地、房屋从事经营活动，那么在引入自主设备时，就不再需要单独征求每一位业主的意见，就和小区平时租赁摊位产生的收益是一个性质。在产生收益使用方面，一部分会用于小区的基础建设，组织日常的一些活动，通过这种方式回馈给业主。

此外，需要注意的是，自助设备安装的位置需避免影响到其他业主的合法权益。

2

自助设备带来的收益 是否需要公示和分配？

“最近我看到我们家小区入口有一个净水机，我知道这些机器人驻应该是有一些收益的，但我没有看到物业进行通知，物业也没有跟我们讲这些收益最后用到哪里去了，对于这一点，我们业主也很疑惑。”某小区业主陈女士说道。

不仅是自助设备，很多小区内还有各式平面广告投放，电梯里更是循环播放广告视频，这些设备产生的收益去了哪里？是否需要公示？针对这些问题，安徽省宿州市某小区物业经理刘成表示，他们通过和供水公司协商，每台直饮水机每年向物业交纳占地费用2000元左右，物业每年可收益近8000元，都用在了小区的日常维护。

关于如何处理自助设备带来的收益，路军港表示，物业公司引入自助设备获得的相关租金收益属于小区公

共收益，应向业主公示。分配收益时，可以按照物业服务合同约定分配。如果合同中并没有约定如何就公共收益进行分配，物业公司可以提供证据，在扣除合理的支出后，其余的部分归全体业主所有。路军港建议：“如果业主发现物业公司存在不公示收益等违规行为，可以向住建部门进行投诉。”

北京某小区的物业经理李先生表示，电梯广告费、直饮水机安装费，弥补了小区公共维修基金的缺口。公共收益费用如果用完了，再修电梯的话，就得需要公共维修基金了。记者查阅此前媒体报道发现，一些小区业主每年都会收到物业发放的一笔公共区域收益，原来，这些小区的业主委员会与物业约定，公共场所的收益要按比例发给业主。

南昌市滨江豪园业委会主任刘江



放置在居民区内的自助饮水机 刘丽莎 摄

峰告诉记者，当初业委会在招标时，就已经将相关条款列入合同，物业必须将公共区域收益的一半返还给业主。“我们业委会代表全体业主跟物业签订合同，在合同里就标明了哪些东西是要分成的，公共收益比方说停车场、广告，还有摆摊设点的，这是属于我们小区共有的。按照五五分成，我们去年一户是分了2000元。公共收益不是都发给业主，还要做一些小区的建设。”刘江峰说道。

北京法学会不动产研究会理事王玉臣介绍，一些小区物业在与业主签订合同时，可能会在条款中约定由物业公司来负责公共区域管理，但其相关收益的归属，《民法典》有明确规定：建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。

王玉臣认为，业主共有部分所产生的这些收益，在扣掉必要的成本性支出之外，也应当是属于业主所有，现实生活当中，尤其到年底的时候，偶尔看新闻就会发现某某小区物业给大家发米面或者发一些分红，发点钱

大家都觉得很稀奇。但是实际上每个小区都可能会产生收益。物业公司首先不管是怎么引进来的，共有部分的收益扣掉必要性的成本支出应该归业主所有，作为业主来讲，也有权利知道这个事情。如果物业公司没有主动公开，业主可以要求物业对相关问题进行公示，如果拒绝公示，可以向主管部门投诉，甚至向法院提起诉讼。而维权的第一步，是要弄清楚小区到底有多少共有空间。

王玉臣表示，在实际操作中，业主很难知晓自己小区共有空间的收益详情，甚至连共有空间具体有哪些都不了解。“第一，设备是怎么引进来的？第二，收的钱有多少，用在哪了？可以通过政府信息公开申请的方式，去查小区基本的共有部分的信息，比如可以查规划上存在哪些属于业主共有的配套？还可以去查一下竣工面积实测报告。再比如，有些小区里面有很多车位，有些车位可能是用小区的共有部分改造而来的，但是钱可能物业收走了，业主可以做一些基本的核实。”

（来源：央视新闻、央视网）