

世相

广州一小区物管遭解聘 为何迟迟不离场

业主:已开业主大会合法作出解聘决定 物管:有前期合同且有数百万元物业费未结清

近期,广州越秀区的东山雅筑小区部分业主向新快报记者反映,该小区去年10月已经合法召开业主大会,并作出解聘广州嘉邦酒店物业服务有限公司(下称“嘉邦”),并选聘另一家物管的决议,但嘉邦方面却一直拒不退出,理由是存在前期物业服务合同,而且住户有欠款。经过记者反映,以及街道办的协调,目前事件有了一定进展,嘉邦同意3月底在物业费结清后退出。

■采写:新快报记者 王彤

表决:业主投票同意解聘旧物业

今年2月底,记者第一次前往东山雅筑小区,小区业委会成员燕子(化名)向记者表示,该小区从2021年8月底发出重新选聘物业的公告,并成功召开了业主大会并作出解聘嘉邦的决议,“但他们就是不走。”

记者从业委会处拿到了越秀区梅花村街道办事处于今年1月17日出具的《东山雅筑小区业主大会电子投票表决结果情况说明》。说明显示,2021年10月27日至11月15日东山雅筑小区召开业主大会,2021年11月16日至11月30日对电子投票表决结果进行公示。

据悉,表决内容有三项:其一,是否同意续聘嘉邦并与其签订《物业管理服务合同》。其二,是否同意解聘嘉邦、选聘广州市万科物业服务有限公司。其三,是否同意解聘嘉邦、选聘广州市时代物业服务有限公司。

《广州市物业管理条例》显示,选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人属于业主共同决定事项,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

按此标准,参与表决的业主人数为747

人,占总人数71.55%,参与面积占比76.74%;其中同意解聘嘉邦、选聘万科物业的业主人数占参与人数的86.08%,面积占比86.85%。据此,业主们认为他们的决定是合规的,嘉邦应该离开。“他们的心思不在服务上,”多位业主对记者表示。

僵持:嘉邦以前期合同及欠费为由

然而,业主却事与愿违,嘉邦方面一直拒绝退出。嘉邦相关负责人表示,该司与小区有前期物业服务合同。只有新物业拟定的物业服务合同经业主大会表决同意生效后,嘉邦与小区的前期物业服务合同才算终止,而且部分业主还拖欠了物业管理费。

什么是前期物业服务合同?据了解,小区从建成到业主全部入住是个持续过程,为了避免在业主大会选聘物业之前出现管理真空,就有了前期物业服务合同。它是建设单位与物业服务企业就前期物业管理阶段双方的权利义务所达成的协议,是物业服务企业被授权开展物业管理服务的依据。

天眼查显示,嘉邦成立于2005年。而据部分业主展示的资料,他们有的在2003年已拿到了房产证,当时的物业公司名为世邦魏理仕。“我们是开发过程中开发商作

为大业主通过招标进来的,也有过备案,”嘉邦方面负责人表示。当记者要求该负责人出示相关证据的时候,其表示要向领导申请,随后便无动静。

那么,嘉邦的说法是否成立呢?

广东法制盛邦律师事务所律师武杰表示:“如果嘉邦是接手原来的物业公司的話,有可能他们只是签了承接协议或补充协议,把原来的物业服务承接过来,很可能之前的业主不太清楚,甚至没有经过业主同意。”武杰指出,如果业主对嘉邦承继魏理仕物业服务合同没有授权或者业主与嘉邦没有签署新协议,那么嘉邦有前期物业服务合同的主张则是没有依据的。

进展:物业同意收到欠款后退出

2月底第一次采访后,记者向梅花村街道办反映并了解情况。在街道办的协调下,双方“僵持”的情况近日有了进展。

3月22日,嘉邦负责人再次接受新快报记者采访时表示:“我们在密切、友好地沟通解决事情。目前小区有300多万元的欠费(物业费),如果在这个月之内解决完这些事情,我们依法依规退场,也希望业主做好自己方面的事情,结算完毕。”对此,小区业委会相关负责人予以了证实。“就在这个月底,我们愿意等待,最近也在帮(嘉邦)催欠款”。

律师观点

以拖欠物业费为由拒退出不成立

武杰指出,旧物业以部分业主未交物业费的理由拒绝退出是不成立的。“他们属于不同的法律关系,业主拖欠物业费,物业公司可以通过法律途径去向业主追偿物业费损失。但新的业主大会已经解聘或替换掉了旧物业公司,那么旧物业就没有权利再去收取物业费了。”

武杰表示,现实中旧物业交替确实存在较多麻烦和纠结,业委会为了顺利更换物业公司可能进行了折中妥协,同意其收了物业费后撤出。“如果月底物业费还是没收齐,物业仍然拒绝退出的话,业主可以要求业委会履行职责,督促物业公司交接,也可以向当地的住建部门或者街道办反映情况,要求主管部门出面协调处理”。



分类广告

广州市正言广告有限公司
登报热线: 020- 87568381
13802733392 (微信同步)

遗失、声明、启事
寻物、公告
注销公告、开业公告
挂失声明、清算公告

欢迎刊登
热线 13802733392

遗失声明
高拓(深圳)投资有限公司遗失营业执照副本,统一社会信用代码91440300MA5DNPFG8N,核准日期2016-11-02,声明作废。

遗失声明
深圳市佳乐通国际货运代理有限公司遗失营业执照正副本,统一社会信用代码91440300MA5F4B61,核准日期2019-03-05,声明作废。

遗失声明
中原地产代理(深圳)有限公司遗失未填开的房屋租赁合同,合同号No.266474、No.253129、No.261494,声明作废。

遗失声明
深圳市南山区圣丽行皮具批发商行遗失营业执照正副本,统一社会信用代码92440300MA5EFBPL1F,核准日期2017-04-06,声明作废。

遗失声明
深圳市龙岗区平湖德龙五金经营部遗失营业执照正副本,注册号440307807283904,核准日期2013-5-24,声明作废。

遗失声明
深圳好玩互动网络科技有限公司遗失营业执照正副本,统一社会信用代码91440300MA5DK2LT39,核准日期2016年08月30日,声明作废。

遗失声明
深圳市龙岗区湘见如故餐馆遗失营业执照正副本,统一社会信用代码92440300L9376409W,核准日期2015-10-14,声明作废。

遗失声明
华夏人寿保险股份有限公司广东分公司银保业务广州第二本部遗失华夏人寿保险股份有限公司1291保险合同内页纸(银保通2017新版),号段:12918000451863-12918000451870(8份),已盖专用章,声明作废。

遗失声明
承租人:博睿欧教育咨询(深圳)有限公司遗失福田区彩田路西、红荔南路中银花园裙楼2号楼2层03号铺的房屋租赁凭证,登记备案号:深房租房通2020060827,声明作废。

遗失声明
深圳市瑞吉瑞光电子有限公司股东会决议,即日起注销瑞吉瑞光电子有限公司(统一社会信用代码5440300595650004),现已完成清算组进行清算,清算组组长戈平、宋春雷、邹永利,清算组成员请有债权人在公告之日起45日内到本公司办理相关手续,联系人:戈平,联系电话13910525218,地址:深圳市南山区科技南八路12号超维科技园大厦17层。

遗失声明
深圳市恭喜恭喜展览艺术有限公司,统一社会信用代码1440300498400377N,经股东会决议拟将公司原注册资本由500万元人民币减至350万元人民币,请相关债权人自公告之日起45日内到我公司办理相关手

续。本公司承诺对原注册资本内的债务承担清偿责任。本公司承诺对原注册资本内的债务承担清偿责任。联系人:赵立军,联系电话:18926029951,地址:深圳市宝安区新安街道上合社区岭下路西侧工业厂房A8栋4楼409室。

遗失声明 广州兴居门业工程有限公司遗失公章一枚,声明作废。	遗失声明 广州市花都区狮岭盛金五金商行遗失营业执照行政副本,统一社会信用代码9440101MA5WPBP111,声明作废。	遗失声明 广州市白云区京溪薇美美容店遗失营业执照正副本,统一社会信用代码92440229MA53MUA5G5,声明作废。	遗失声明 佛山市金麟工业有限公司遗失营业执照正副本,统一社会信用代码91440605MA52G1Y4W,声明作废。
遗失声明 清远市清新区富盛针纺有限公司遗失清新县富盛针纺有限公司8#仓库(丙类)施工许可证副本,许可证编号:441829201907101,声明作废。	遗失声明 广州康富富医疗设备有限公司遗失营业执照正副本,统一社会信用代码914401063046115131,声明作废。	遗失声明 广州市天河区沙河福和美食店遗失营业执照正副本,统一社会信用代码92440101MA9WGW6D6U,注册号4401062017346,声明作废。	遗失声明 佛山市睿格电子商务有限公司遗失法人公章一枚,声明作废。
遗失声明 广州市番禺区桥南畅酷通信设备店遗失广州市番禺区桥南畅酷通信设备店押金收据,金额壹万元一张,声明作废。	遗失声明 广州广晟环境科技有限公司遗失营业执照正副本,统一社会信用代码92440101MA5AEAE110H,注册号44010460110031892,声明作废。	遗失声明 广州邦耀贸易有限公司遗失营业执照正副本,统一社会信用代码91440101MA9UQ1YLD54,现声明作废。	遗失声明 佛山市睿格电子商务有限公司遗失法人公章一枚,声明作废。
遗失声明 广州市萝岗区古月记桂林米粉店遗失食品经营许可证副本,许可证编号JY24401160038192,声明作废。	遗失声明 吴进升遗失营业执照副本,注册号:44011160045311,现声明作废。	遗失声明 广州市卓航信息科技有限公司遗失法定代表人章(公章),现声明作废。	遗失声明 广州市正言广告有限公司遗失发票专用章、财务专用章、合同专用章、法人私章各一枚,声明作废。
遗失声明 广州子非鱼食品科技有限公司不慎遗失开户许可证正本,核准号:J5810131676001,现声明作废。	遗失声明 广州羊铁桥隧工程有限公司遗失营业执照正副本,注册号:440106001101863,现声明作废。	遗失声明 广州八号铺商贸有限公司遗失公章、财务专用章,法人章(彭秀梅)各一枚,现声明作废。	遗失声明 广州市正言广告有限公司遗失公章一枚(印鉴章),现声明作废。
遗失声明 广州市统艺纺织品有限公司不慎遗失营业执照正副本,注册号:4401042005327,现声明作废。	遗失声明 广州市园林建设有限公司不慎遗失广州市公安局交通警察支队签发的粤A98U39车辆通行证,证号:No.工2021030300001,声明作废。	减资公告 广州弘运运输有限公司(统一社会信用代码:91440101MA9W341JX)股东会决议,注册资本由原来1000万元人民币减少至10万元人民币,请债权人自公告见报之日起45日内向本公司申报债权,逾期不申报,视为放弃权利,本公司将向公司登记机关申请变更登记。	减资公告 广州市正言广告有限公司(统一社会信用代码:91440803MA5DNPFG8N)股东会决议,注册资本由1000万元减少至1万元人民币,请债权人自公告见报之日起45日内向本公司申报债权,逾期不申报,视为放弃权利,本公司将向公司登记机关申请变更登记。
遗失声明 广州市越秀区健益百货店遗失营业执照正副本,注册号:44010600467938,现声明作废。	遗失声明 连州市官埠种植专业合作社遗失营业执照正副本,统一社会信用代码93441882MA4UAKTE15,遗失公章一枚,声明作废。	减资公告 广州亿乾信息科技有限公司(统一社会信用代码:91440101MA5CJX65XH)股东会决议,注册资本由原来1000万元人民币减少至500万元人民币,请债权人自公告见报之日起45日内向本公司申报债权,逾期不申报,视为放弃权利,本公司将向公司登记机关申请变更登记。	减资公告 广州市正言广告有限公司(统一社会信用代码:91440101MA5CJX65XH)股东会决议,注册资本由原来1000万元人民币减少至500万元人民币,请债权人自公告见报之日起45日内向本公司申报债权,逾期不申报,视为放弃权利,本公司将向公司登记机关申请变更登记。
遗失声明 广州市越秀区玉珠百货商店遗失营业执照正副本,注册号:440104311080812,现声明作废。	遗失声明 广州市合众行者美容科技有限公司(统一社会信用代码:91440101MA5A7K161)股东会决议,注册资本由原来500万元人民币减少至1万元人民币,请债权人自公告见报之日起45日内向本公司申报债权,逾期不申报,视为放弃权利,本公司将向公司登记机关申请变更登记。	减资公告 广州星邦物业管理有限公司(统一社会信用代码:91440101MA591KK161)股东会决议,注册资本由原来500万元人民币减少至1万元人民币,请债权人自公告见报之日起45日内向本公司申报债权,逾期不申报,视为放弃权利,本公司将向公司登记机关申请变更登记。	减资公告 广州星邦物业管理有限公司(统一社会信用代码:91440101MA591KK161)股东会决议,注册资本由原来500万元人民币减少至1万元人民币,请债权人自公告见报之日起45日内向本公司申报债权,逾期不申报,视为放弃权利,本公司将向公司登记机关申请变更登记。
遗失声明 广东华辉建设有限公司因遗失广东外语外贸大学北校区46栋围墙边坡加固修复工程履约保证金票据,凭证号:AA00283864,日期为2018年8月7日,金额为20580.04元,登报遗失,原件报失。	遗失声明 广州优创资本管理有限公司(统一社会信用代码:91440101MA5AQ20F7T)股东会决议,注册资本由原来500万元人民币减少至1万元人民币,请债权人自公告见报之日起45日内向本公司申报债权,逾期不申报,视为放弃权利,本公司将向公司登记机关申请变更登记。	减资公告 广州市合众行者美容科技有限公司(统一社会信用代码:91440101MA5CJX65X	