

N海都记者 林雅璇 实习生 王凯诺 文/图

10月14日,家住福州市台江区半岛国际小区的黄女士反映称,小区业于10月11日召开首届业主大会选举产生业委会委员,赞同票数达到90%以上,然而社区、街道却不承认投票结果。

对此,苍霞街道及台江区房管局工作人员告诉记者,小区入住率较低,该小区三分之一以上的产权面积归开发商福州市恒坤建设发展有限公司所有,而开发商明确表示不参与此次业主大会,因而并不满足“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”的条件。



主参与成立业委会投票的招牌仍在 事发的半岛国际小区门口,邀请业

多数业主投票赞同 为何业委会仍难成立

事发福州台江区半岛国际小区,部门称,因占小区三分之一以上产权面积的开发商明确表示不参与业主大会,故对投票结果不予认可

福州一网红店 闭店重装

海都讯(记者 梁展豪)

14日,福州知名网红餐厅“筷子豪情”场地搬空的消息,引起网友关注。15日中午,记者来到鼓楼区五四路上的餐厅所在地看到,餐厅门口堆放着拆除过程中产生的木材废料,几名工人正在休息。

店门旁显眼处张贴着一份“闭店装修通知”,内容显示,“筷子豪情于10月5日进行升级改造。装修完毕后,将重新经营。”餐厅相关负责人向记者证实,目前,餐厅正处于紧张有序的重新装修阶段,预计整个工期将持续两个月。装修完成后,门店仍将从事餐饮业务,但具体的经营模式将有所调整。

“筷子豪情”的成名与抗台风有关。在2015年“苏迪罗”台风中,由于防洪准备不充分,“筷子豪情”遭受了内涝,损失惨重。此后,“筷子豪情”实施准备沙袋、设置防水屏障等措施,提高了餐厅的防洪能力。之后的几年里,每当台风或暴雨来临之际,“筷子豪情”都能通过事先准备好的防洪设施,避免内涝。因此,餐厅被网友戏称为福州的“防洪模范餐厅”。

业主 286户业主参与投票 236户投赞同票

14日上午,在福州半岛国际小区的一号楼下,多位业主向记者称,多年以来,业主对负责管理小区的福州恒承物业管理有限公司提供的服务不满意。

“电梯已经用了十几年,‘老龄化’严重,从去年10月份到现在,多次发生掉梯事件。”业主代表黄女士说,为了启动公维金解决电梯问题,她与热心业主帮助收集了电梯改造的前期资料,如身份证、产权证以及电梯改造的意向书等,“特检院工作人员检查电梯情况后,物业也拒不作出公示。几个月过去,一直没有下文。”

为了保障自身权益,业主们希望成立业委会。相关文件显示,8月份台江区苍霞街道公示了半岛国际小区成立业主大会筹备组,人员组成包括8名业主、街道社区的相关工作人员,以及开发商恒坤建设公司负责人林先生。

业主们称,筹备组成立后下一步就是投票选举业主委员会,根据《福建省物业管理条例》,选举业主委员会或者更换业主委员会成员,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。黄女士补充说,小区内没卖出去的房子总面积在三分之一以上,产权属于开发商,因而若想成立业委会就需要开发商也参与表决。“我们亲自将选票送到林先生办公室。”在业主们看来,送达选票意味着,“开发商知情并参与”。

黄女士说,计票时间为10月11日上午,结果显示有286户业主参与投票,236户投赞同票。不过,投票结果出来后,社区和街道却以“开发商并未参与业主大会,专有部分面积就不满足条件”为由,对投票结果不予认可。

街道 开发商已明确表示不参与,不能视为弃权

14日上午,记者来到恒坤建设公司尝试了解情况,但无人应答。相关文件显示,恒坤建设公司于10月9日向中平社区发函称,本次半岛小区业主大会,无论是管理规约还是议事规则,都尚未形成有效表决通过,不具备法律约束力,因此,该公司认为首次业主大会会议的召开程序不合法,且对于表决计票方式等存在诸多不清晰、不确定的因素。因此,该公司再次明确表示,不参与本次业主大会召开的

整个过程,任何组织或个人都无权将该公司的前述意见,视为参与表决,无论是赞成、反对或弃权。

为何不认可计票结果?苍霞街道工作人员告诉记者,一方面,由于部分业主并不在福州,存在“委托投票”的情况,目前还在核实赞同票的真实性;另一方面,开发商已明确表示不参与此次业主大会,因而并不满足“应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主参与表决”的条件。

那么,为何不能将开发商的“不参与”视为“弃权”呢?台江区房管局工作人员表示,有填写完整选票存根的业主不来投票的可计入放弃票;未填写选票或不参与投票活动未领取选票则算作不参与。“尽管业主把选票送到开发商办公室,但对方已经明确表示不参与,因而,房管部门对业主的‘送达’不予认可。目前,我们已告知苍霞街道跟开发商做思想工作,促进该项工作推进。”该工作人员称。

律师 建议业主与开发商协商

对此,福建律师海都公益团福建闽天律师事务所沈展昌律师认为,根据《福建省物业管理条例》的相关规定,业主大会的议事规则需要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,因相关决议未通过,该小区尚

未形成合法有效的议事规则。

此外,根据《民法典》关于“沉默只有在有法律规定、当事人约定或者符合当事人之间的交易习惯时,才可以视为意思表示”的规定,因小区尚未形成有效的议事规则,且法律也无明确规定在业主大会

中“未投票即视为同意”,则开发商未明确表明放弃投票也不能算作弃权。沈律师建议,若要成立业主大会,业主或者相关部门应与开发商协商,要求其配合,以维护小区业主的合法权益。

小区何时能成立业委会?记者将持续关注。

装修押金 为何迟迟不退?

福州市晋安区融信·澜湾多位业主反映,装修完毕后,遇押金退款难问题;小区物业称,正在安排退款工作

N海都记者 王灵婧 何丹莹

13日,福州市民谢女士拨打智慧海都热线968880称,去年12月,她在福州市晋安区融信·澜湾缴纳1万元的装修押金,当时物业承诺能够退还押金,今年7月,她提交退款材料时,物业却以材料不完整为理由拒绝。

市民:“按物业要求重新补材料,但仍未收到回复”

“我是去年12月份向物业交的装修押金,一户是2000元,我有5套,一共交了10000元,没想到退款会遇到这么多的问题。”谢女士说,今年7月,她到物业提交退款材料,提出退还押金时,物业工作人员以“身份

证复印件不清晰”为理由,让她重新递交材料。

“今年7、8两个月,我多次按照物业要求重新补材料,但到现在都没有把押金退还给我。”谢女士称,这期间她曾多次联系物业工作人员,对方均回复,“正在走

流程。”

谢女士说,她拨打融信全国服务热线电话,希望物业公司总部能予以回应。“接线客服说已经登记我的问题,24小时内会有专员回复,但三天过去了,还是没有接到回复电话。”

谢女士的情况并非个例,记者走访了解发现,该小区内多位住户都遇到退款难等问题。“我也是去年年底交的押金,今年5月份装修好找物业退押金,但是将近5个月了,押金还没退到手。”小区业主陈女士称。

新店镇:已介入协调

14日上午,记者来到融信服务集团闽北区域公司融信澜域园物业客户服务中心,现场工作人员称,不方便回复问题,会有专员在24小时内予以回复。截至记者发稿,均未有相关人员来电。而融信全国服务热线客服人员也称已办理加急,将在24小时内回电。截至记者发稿,同样没有回复记者。

15日,晋安区新店镇

物业站工作人员表示,他们已经介入调查协调此事,并确认物业方已收到多户业主在装修完毕后提出的退还装修押金的请求。“物业回复称正在安排退款工作,目前已完成十几户的退款,如果业主需要退款,可以直接向物业咨询登记并提供相应的手续材料。”该工作人员强调,将会持续关注此事。