

业委会去年任期届满却“赖”着不走!

福州万侯园小区原业委会拒绝撤场、不移交公章;街道工作人员称,将推动召开业主大会表决清退问题

■海都见习记者 吴诗榕

原业委会去年就到期了,但是他们现在仍在小区里“管事”,这合法吗?近日,福州市台江区万侯园小区业主陈先生通过海都热线968880报料称,原业主委员会任期届满后拒绝撤场、不移交公章,仍使用着小区业委会办公室。苍霞街道工作人员回应称,原业委会身份已失效,目前仅代行物业服务职能,但公章未移交的问题仍在协调中,下一步将推动召开业主大会,重新表决以上问题。

业主: 业委会届满仍“霸岗”且未公开财务情况

“明明去年11月就到期了,为什么还占着办公室不走?”据业主陈先生介绍,万侯园小区原业委会已于去年11月任期届满,但至今不仅拒绝移交公章和财务账目,还继续在业委会办公室处理小区事务。更让陈先生等业主担忧的是,原业委会一直未公开具体财务情况,而新一届业委会成员选举也因投票人数不足失败。对此,记者向苍霞街道进一步了解。苍霞街道工作人员表示,原业委会的法律身份已经失效,他们现在提供的是物业服务,并非业委会职能。对于为何原业委会到期该小区未由社区代管的问题,工作人员解释称,社区“进场”需要有业主提出,而目前原业委会提供的物业服务暂未引发大部分业主的不满。

在财务问题上,街道工作人员表示,虽曾看到小区内张贴过财务公告,但街道也未收到过抄送材料。此外,此前的换届选举因投票人数不足法定三分之二而失败。

陈先生等业主认为,选举过程中存在通知不到位等问题。对此,街道工作人员解释称,社区和筹备组均已尽力通知,但部分产权人(尤其是店面业主)联系方式难以获取,且部分业主对选举持消极态度。

街道工作人员表示,目前,街道正在积极协调各方,推动问题的解决。将协助业主达成共识,推动20%以上业主联名提议召开业主大会,讨论清退原业委会、财务审计、选举新一届业委会等议题。“最终决定权在业主手中,我们将依法依规履行指导监督职责。”

律师: 到期拒交权涉嫌违法 业主对财务有知情权

针对此类问题,记者咨询了福建律师海都公益团福建闽天律师事务所沈展昌律师。沈律师指出,据《业主大会和业主委员会指导规则》第48条规定,业主委员会应当自任期届满之日起10日内,将其保管的档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交新一届业主委员会,原业委会已期满终止,其未移交相关材料的行为属于违法。

沈律师表示,在小区还未选出新的业委会的情况下,根据《业主大会和业主委员会指导规则》第54条,可由社区居委会代行业委会的职责。社区居委会可根据《业主大会和业主委员会指导规则》第56条等相关规定要求公安机关协助让原业委会移交材料并撤场。业委会期满终止后,若相关业主议事规则未作出特别约定,则原业委会不得再继续履行相关职责。因此,原业委会期满终止后,不可以代行物业服务职能。

对于业主普遍关心的财务公开问题,沈律师指出,根据《福建省住宅小区公共收益管理办法》及《物业管理条例》等相关规定,业主对业委会的财务情况享有知情权,因此业主有权要求知晓业委会的财务情况。若在业主要求后,业委会仍拒绝公开财务资料,业主有权向房地产行政主管部门投诉,也可向人民法院提起诉讼,要求行使知情权。

□焦点

业委会职责如何界定?

业委会到底什么能做什么不能做呢?对此,记者也咨询了沈展昌律师。沈律师表示,业委会作为业主自治的执行机构,其行为边界由法律严格界定。在合法职权范围内,业委会可以依法执行业主大会决议,例如与物业服务企业签订或解除物业服务合同、管理和使用专项维修资金、决定共有部分的经营与收益分配;监督物业服务企业履行合同义务,就小区管理问题与物业沟通协商,代表业主提起民事诉讼维护共有权益;需定期公示业主大会和业委会决议、公共收益收支、维修资金使用情况等重要信息,保障业主知情权。

但法律亦明确禁止业委会超越职权边界行事。业委会不得擅自作出应由业主大会决定的事项,如擅自决定选聘或解聘物业、调整物业费标准、处分共有财产(如改变共用部位用途、出售小区公共设施);不得通过协议或规则限制业主依法行使投票权、知情权等合法权利,例如设置不合理条件剥夺业主提案权或表决权;严禁侵占、挪用公共收益或专项维修资金,不得将共有资金用于与小区管理无关的支出;未经业主大会授权,不得擅自对外签署涉及业主重大权益的合同(如长期限制业主大会权利的“合作协议”);任期届满后必须按规定移交公章、财务资料等物品,不得拒绝撤场或继续以业委会名义开展活动;业委会成员个人不得利用职务之便谋取私利,不得泄露业主信息或侵害业主共同利益,相关行为若违反法律规定,需承担相应民事责任甚至刑事责任。

(吴诗榕 王凯诺)

业委会和物业私签协议把业主“卖”了?

融信大卫城小区业委会与物业签“友好合作协议”,约定3年内不更换物业,保证不降低物业费;社区表示,该协议无效

■海都见习记者 王凯诺 张声琳

在社区治理中,业委会发挥着规范物业服务、改善业主生活的重要作用,但近日,福州仓山区融信大卫城小区的不少业主却想罢免业委会。原来,去年8月他们发现业委会竟然和物业签订了一份“友好合作协议”,其中约定业委会三年内不得召开业主大会下调物业费、更换物业,且要求对协议内容保密。在那之后,业主们希望通过社区介入、召开业主大会等方式罢免业委会,但时至今日仍未成功。那么,这份协议是否属实?是否侵害了业主权益?

业主:该“协议”侵害全体业主权益

“我们成立业委会本来是为了规范物业,结果业委会背着业主签这种协议。”融信大卫城小区业主夏先生称,融信物业管理有限公司(以下简称“融信物业”)是房地产商的配套物业,自2013年大规模业主入住以来,许多业主对融信物业收取高额物业费的同时,逐渐降低服务质量的行为不满,组建业委会本就有这方面的诉求,但没想到业委会竟然私下和物业签了合作协议。

夏先生出示了一份“友好合作协议”,协议中约定,业委会承诺3年内不进行物业更换选聘工作,保证融信物业3年的物业管理服务资格并保证不降低物业收费标准。协议还提到,双方应对协议的条款内容保密,不得向第三方透露。落款甲方为大卫城业委会,乙方为融信物业,但并盖有融信物业公章。

夏先生表示,这份协议是物业工作人员在2024年8月初发到业主群中的。因此事许多业主希望罢免目前的业委会,但一直拖延至今都未能成功。“业委会凭什么能签这种侵害全体业主权益的协议呢?”

6月24日上午,记者走访看到,小区业委会办公室位于物业服务中心旁,但大门紧锁无人办公。“业委会办公室,一年365天就开几天。”业主刘先生表示,小区业委会办公室,每年只有极少数时间有人办公,有事要找业委会全靠打电话。

业委会:为促成业委会成立而签

“我们是有签署这份协议,但物业发的那份有内容缺失。”业委会主任杨先生告诉记者,协议是在业委会组建过程中,在多位业主代表见证下签署的。“当时有部分业主与物业关系较好,为了获取物业的支持,以达到成立业委会的条件,便与物业协商合作,在保证服务质量的前提下,业委会不发起更换物业的流程。”

为什么协议中有保密条款?“当时有业主代表提出,不希望这份协议被用来挑起纠纷,便添加了保密条款。”杨先生称,物业对业主公布的协议中,隐去了签订协议的时间,并且物业公布协议时,业委会正在进行新物业的聘用流程,但受协议公布影响,聘用流程中断。

记者对比业委会与业主提供的协议,发现业主提供的协议缺失了签订时间,业委会提供的协议显示,签订时间为2023年6月22日。据了解,该小区业委会的成立时间约为2023年6月26—27日。

为核实情况,记者来到融信物业服务中心。物业经理陈女士表示,由于此事的经办人员已经离职,其对协议的签署及公布经过不太了解,目前也找不到此协议原件,同时表示暂无该经办人员联系方式。

随后,记者来到百花社区了解情况。社区工作人员告诉记者,确实收到了相关投诉,也进行了调解。“协议肯定是无效的,签订只能代表个人,不能代表全体业主。”工作人员还表示,若业主不满业委会的工作,可以选择召开业主大会进行罢免。

律师: 擅自签署涉业主权益的合同 该行为或违法

对此,福建律师海都公益团福建共与和律师事务所陈建明律师认为,业委会擅自签署涉业主权益的合同,这一行为或构成违法。

业委会超越职权边界行事,其行为不具有法律效力。陈律师建议,对于业主而言,当遇到业委会违法行为,侵害业主权益时,可依据《民法典》相关规定,向法院申请撤销或者确认协议或决定无效,也可向街道办事处、房管部门投诉,要求责令业委会整改,还能通过召开临时业主大会罢免相关委员。