

香山美邸“管家”出租了“主人”的房？

业主：物业是“管家”，无权出租业主所有的小区会所

物业：9月15日前，劝退承租人，将会所归还业主

记者 陈瑞建/文 孙凛/图

最近，香山美邸小区的业主向本报反映，称位于小区7号楼的高档会所被物业私自出租了，他们跟物业交涉了好长一段时间，还是没有实际进展，希望本报能帮帮他们。

近日，在信达物业管理有限公司位于安阳的办公点，记者看到不少业主聚集在一起，拉起写有“强烈抗议信达物业侵占业主权益，要求归还香山美邸会所”的横幅，情绪显得比较激动。

“这个会所属于我们全体业主的，物业私下租出去，还把租金占为己有，这样的行为是法律不允许的。”香山美邸小区业委会副主任陈建宽说。

业主：“主人”的房子被“管家”出租了

陈建宽向记者出示了信达物业和周某某签订的香山美邸会所的承包合同。承包合同显示：会所承包给周某某统一管理使用，管理费用每年9万元；承包期为5年，自2015年6月1日起至2020年5月31日止。

发现这事后，业主们感到事情的严重性，便立即成立了业主委员会，向物业提出了严正抗议。他们的商品房买卖合同第四条第3款注明：香山美邸7号楼会所，地下部分归属全体业主所有，会所地上部分一二层由出卖人赠与全体业主共同所有。“信达物业是我们香山美邸业主请过来管理小区的，如果这个会所要租出去的话，一定要得到业主委员会的同意才行。”陈建宽说。

据了解，香山美邸小区共7幢408套，2014年12月交付使用，会所坐落在7号楼，面积约1900平方米。地下为娱乐健身馆，一二楼为茶室、棋牌等休闲会所。

香山美邸业委会主任郑明豹说，业主们当时买房，其重要原因之一是看中了这个装修一新的高档会所，如今小区物业却趁着业主委员会未成立之机，将全体业主所有的会所，以承包方式包给了第三方，这种做法显然是无效的。物业只是小区的管家，无权处置租赁、承包等重大事宜，要求物业撤销与第三方的合同，尽快归还会所。“这个会所我们全体业主是不打算出租的，而是由业委会来经营，当作业主

们的福利。现在物业私自将会所出租，业主们肯定不会同意的。”郑明豹说。

“现在信达物业公司的领导都联系不上了，他们就一直在拖。”业主郑明丽告诉记者，业主们跟信达物业交涉了很久，还专门跟信达物业公司相关负责人进行了约谈。对方原来答应8月20日之前把会所还给业主，但到现在还没行动。

“属于主人的房子却被管家给出租了，要回来还这么难，真不知道这会所到底是谁的。”郑明丽说，小区业主们从6月份维权到现在已近3个月。期间在6月19日，物业就作出承诺，会在7月30日前对业委会提出的15条整改建议进行改正，包括将会所归还给业主，但期限到了却没有丝毫举动。后又说会在8月20日前让承包的第三方搬离，但现在也没见有什么动作。

“不仅如此，在小区业委会成立前，物业对地下娱乐健身馆的管理也让人非常不满。”郑明丽说，不仅直达地下的专用电梯停运，而且由于缺少打理，使得地下娱乐健身馆的相关器材发霉、损毁，儿童游乐房内到处是霉菌，整个娱乐健身馆内充斥着霉味。

“前段时间台风来临，物业也没及时排水，致使地下娱乐健身馆里积水过膝，现在水虽然排出去了，但是地面还是有少量的积水，踩在上面不留神，就会滑倒。就连装修好的墙体和封顶部位，也都有墙漆脱落发霉。”



一业主在拉标语

物业：会所将在9月15日前归还业主

为弄清楚事情原委，记者来到瑞安市信达物业管理有限公司了解情况，但派驻香山美邸的信达物业主任一见到记者来访就避而不见。

本来是个很好的澄清机会，可这位物业主任就是不肯出面解释。而这一情景，使得前来维权的业主们情绪开始激动。

随后，记者拨通了瑞安市信达物业管理有限公司董事长包振初的电话。

记者：你觉得物业公司私自将会所出租，合理吗？

包振初：这个还没用，先让

他们用一下。

记者：用一下，你不是跟他签好合同了吗？

包振初：我没有同他签，应该是我签字才有效的。

记者：但承包合同上盖有你们公司的公章。

包振初：公章到处都有，乱刻也可以的。

对于记者的问题，包振初矢口否认将会所租给了第三方，说顶多只能算是承包，让第三方暂时用一下。

只是“用一下”而已？可承包合同上明明写着租期是5

年，而且总面积1900平方米的会所，合同租价每年仅9万元。

电话里，包振初一味地强调他没有在合同上签字，所以这份合同不能算数。那么物业公司有权承包或出租业主所有的会所吗？对于这个问题，包振初的回答是：“会所出租的话，要业委会同意。”

那么属于业主的会所到底什么时候可以要回呢？包振初说，会所一定会还给业主，公司会尽量在本月底或者9月15日之前，将会所交还给业主。

【记者手记】

物业公司说白了就是业委会雇请的管家，在业委会的委托下管理小区各项业务。物业收钱不干事或者收钱了服务不到位以及服务了收不到钱的现象，都有发生。

记者认为，业委会和物业其

实要心往一处想，劲往一处使，才能共同把小区管理好。物业公司要在引进先进管理上下功夫，摆正位置，增进服务意识，只有让业主满意，双方的合作才能持久。切不可只看眼前利益，

这样损害的还是自己的企业形象和长久的利益。

在此，也希望包振初董事长信守承诺，在9月15日之前将会所归还给业主，用优质的服务管理好小区物业。

瑞安日报大楼部分办公用房出租

瑞安日报大楼坐落安阳新区安福路30号，市政府大院东侧。现有部分办公用房出租，面积从30至500平方米均有，精装修，适合行政、企事业单位办公，有食堂可搭伙，提供免费公共会议室和卫生间。如系互联网及电商创业公司入驻，可提供多种资源共享合作，具体事宜面谈。

联系电话：0577-65833066 胡老师

瑞安日报培训中心秋季班招生啦

瑞安日报培训中心自成立以来，凭借优秀的师资、先进的理念和《学周刊》、瑞安日报升学宝微信公众号等平台已成为深受学员和家长欢迎的教育品牌。在2015年秋季班中，我们将进一步强化师资力量，完善教学环境，让学生在更加精彩的课堂中、更加轻松的氛围里得到系统的训练，收到良好的效果和丰厚的知识回报。

一、小记者写作班

(一)招收对象

喜爱写作或作文基础薄弱的二年级至六年级的学生。

(二)培训方式

根据实际情况，采取课堂作文教学为主，社会实践(摄影、采风)为辅的方式。

(三)学员权利和待遇

1.学员在学习期间，正式成为中国人民大学·中国少年新闻学院温州分院学员和瑞安日报小记者，享受各类活动和采访的权利和待遇。

2.《瑞安日报》学周刊及“瑞安日报升学宝”

微信公众平台作为学员的创作园地，优秀习作均可发表，让学员的作品成为全市数十万读者共同阅读的文章，更优秀的作品将被推荐到《中国小记者报》等报刊杂志上发表。

(四)时间安排

2015年9月12、13日开始，每周一次，课时15节。

设作文写作、摄影原理、户外采风。其中，室内课14节，室外课1次。

(五)报名费用：新生1300元 老生：1200元(含文具费、采访费、采风部分费用)

二、语文阅读理解高效班

(一)招收对象

语文基础知识以及阅读能力较为薄弱，三年级至六年级的学生。

(二)课程目的：

1.拓展语文知识；2.提升阅读分析、理解、概括能力；3.掌握应试方法和答题思路；4.全面提升语文综合实力。

(三)时间安排

2015年9月12、13日开始，每周一次，课时15节。

(四)报名费用 新生：1200元 老生1100元(含资料费)

报名时间 即日起至9月10日(节假日可电话报名)，额满将提前结束报名。

报名方式：

微信报名：关注“瑞安日报升学宝”微信公众号，进入公众号，点击页面底部“在线报名”(在备注中填写学生姓名、年级、联系号码)

现场报名：瑞安日报大楼一楼市民服务中心(安阳新区安福路30号)

瑞安市云海花苑一期2幢101室(原1A室)

上课地点：瑞安市云海花苑一期2幢101室(原1A室)

联系方式：0577-66883918 13706688086

