

业委会诉物业返还公共收益获支持

合肥中院、合肥房管局联合发布物业服务典型案例



为进一步规范合肥市住宅小区物业服务,提升物业服务水平,近日,合肥市中级人民法院、合肥市住房保障和房产管理局联合发布规范物业服务助力城市精细化管理典型案例。案例涵盖业主大会表决、业主知情权行使、公共收益使用等焦点问题。

业主要求物业维修门厅瓷砖获支持

尚某等人是合肥某小区业主,自2016年起单元门厅出现装饰面瓷砖脱落情况,物业公司安排维修后,部分区域仍未修复。尚某等人要求物业公司完成全部维修,物业公司以已过质保期、其无责任为由拒绝维修。尚某等人起诉至法院。

法院经审理认为,根据业主与物业公司签订的物业服务合同的约定,物业公司对包括门厅、楼梯间、走廊通道等房屋共用部位负有维护、修缮和管理的义务。本案中,尚某等人诉请物业公司维修的对象是楼栋单元门厅损坏的瓷砖,按照双方合同约定,属于物业公司维护、修缮和管理范围。

据此,法院判决物业公司将损坏区域维修完毕。

典型意义:物业服务合同约定物业服务企业对物业的共用部位负有日常维护管理义务的,物业服务企业应当按照合同约定履行其义务。当物业服务企业管理范围内的共用部位损坏时,物业服务企业应当及时维修,保障业主的人身和财产安全。若超出物业服务合同约定的维修范围,则应依据相关法律法规的规定确定维修责任主体。

业主起诉撤销业主大会表决结果获支持

何某等人是合肥某小区业主,该小区先后召开两次业主大会,围绕解聘原物业公司、选聘新物业公司等事宜进行了表决。何某等人认为两次业主大会的表决程序不合法,起诉至法院要求撤销两次业主大会的表决结果。

法院经审理认为,业主大会决议的内容,应经业主共同决定。业主大会会议可以采用集体讨论的形式,也可以采用书面征求意见的形式。采用书面征求意见形式的,须将征求意见书直接送达或公告送达至每一位业主,保障全体业主的知情权。表决意见应由业主本人或其合法授权的代理人签名确认,以确保意思表示真实;未实际参与表决的业主,其投票权数不应计入表决基数。案涉两次业主大会的投票过程中存在将未参与投票业主计入已表决多数票、委托代理作出的表决意见不具有真实性等违法情形。

法院判决撤销两次业主大会的表决结果。

典型意义:小区业委会应当在履职中严格遵循法律法规的规定,确保程序规范;物业公司需知悉,基于程序不合规的业主大会决议所实施的行为可能面临效力风险;广大业主也应依法、积极、理性地参与并监督小区公共事务管理,共同维护社区治理的和谐与稳定。

玻璃幕墙被改为移门 法院判恢复原状

王某是某小区业主,王某与物业公司签订的物业服务合同约定业主不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。王某在装修房屋时,擅自将外墙的玻璃幕墙和混凝土砌筑墙体基座部分拆除,改为移门。

物业公司多次向王某发出整改通知单,王某未予理睬,物业公司起诉至法院。

法院经审理认为,王某作为小区业主,应严格遵守其与物业公司签订的《前期物业服务合同》《临时管理规约》《装修管理服务协议》等协议约定,王某擅自对房屋外立面进行拆除改造,违反了上述约定,构成违约。

法院判决王某将房屋外墙拆除改造部分恢复原状。

典型意义:物业服务管理的范围包括对建筑物不当毁损、不当使用行为的管理,当业主违反法律、法规、管理规约的规定或者物业服务合同的约定,实施上述不当行为时,物业服务企业应当及时要求业主停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。

业委会诉物业公司返还公共收益获支持

某小区业委会与物业公司签订《物业管理委托合同》,委托该物业公司提供物业服务,并约定小区地面车位收入的40%用于物业管理开支,60%用于小区公益事业;业主共有物业由该物业公司代为管理,收入并入公共维修基金。

因公共收益返还问题双方未能达成一致意见,业委会起诉至法院。

法院经审理认为,小区公共收益是指建设单位、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。本案中,业委会诉请的公共收益包含地面车位收入和广告收入,其中地面车位收入,法院按照合同约定的60%比例予以确认;广告收入,考虑到物业公司进行经营活动所产生的管理成本,并结合物业公司收取管理费的相关标准,法院按照70%比例予以确认。

法院据此判决,物业公司向业委会返还相应比例收益。

典型意义: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。

业主要求对包干制物业查账 法院支持部分诉求

孙某等人是某小区业主,物业公司自2011年9月起为该小区提供物业服务。孙某要求物业公司提供物业服务费收支账簿及明细账目,并要求物业公司提供相关物业服务资料供其查阅复制。因多次沟通未果,孙某等人起诉至法院。

法院经审理认为,案涉小区物业服务费用采用包干制形式,即业主向物业公司支付固定物业费,盈余或者亏损均由物业公司享有或者承担。在此情况下,物业公司对所收取物业费的支出利用属于其公司内部经营范畴,与业主利益并无直接关联。因此,孙某等人要求公开物业费收支账簿及明细账目的诉讼请求不能成立。

但物业公司自2011年开始服务,孙某等人要求查阅复制相关物业服务资料,并未超过物业公司的服务期限。

据此,法院判决物业公司提供小区公共收益收支明细、共用设施设备维保等相关物业服务资料供孙某等人查阅复制。

典型意义:本案明晰了包干制物业服务模式下业主知情权的法定边界。在物业费包干制模式下,物业服务企业自主承担经营损益的特性决定了物业费收支明细属于其内部管理范畴,非业主法定知情权范围;但物业服务过程中形成的管理资料仍属业主监督范畴。法院驳回查阅财务账簿诉请的同时,支持业主获取基础服务资料,有效平衡了物业服务企业经营自主权与业主监督权。

安徽商报 元新闻记者 张剑 通讯员 蒋元媛

