入住近3年 金宇新天地业委会难成立

文·摄影/本报记者 郝儒冰

消防通道布满砖头和生活垃圾、小区内车辆乱停放、物业基础服务不及时……毗邻锡林郭勒南路的金宇新天地小区,业主入住近3年,物业一直被诟病,业主想成立业委会与物业平等协商,却一直未能如愿。本报记者近日协调呼和浩特市住宅小区环境秩序管理局,业主们和开发商、物业公司、玉泉区物业办举行了一次现场沟通会。

乱停放的车辆挤占消防通道

小区院内停车无序,建材随意堆放

消防通道垃圾遍地

11月5日16时许,记者跟随业主走访了金宇新天地B座公寓楼,只见大厅正在漏水,尚未进行维修,大厅比较昏暗,并未开灯。物业工作人员告诉业主,因为漏水尚未修好,以防中电,只能先断电。

随后,记者察看了该公寓楼的消防通道,砖头、瓦砾等建筑垃圾在楼梯里随处可见,不少生活垃圾散落其中,甚至还有旧床垫,极易将人绊倒,其中一层的消防通道楼梯上不仅散落着红砖,整条楼梯扶手歪靠在墙上,底座未固定,无法提供支撑力。此外,这里消防通道的标识不明确,记者从7楼沿着消防通道一路下行,走到底层时,楼道灯熄灭,走到了死胡同,1~4楼均未发现可进出楼道的出口。原来,这条逃生梯的出口在5楼,但是物业并并没有进行标识,一旦发生火灾,人员进行疏散时会被误导,存在较大的安全隐患。

此外,金宇新天地虽为封闭式管理,但地下车库却连成一片,可以通过迷宫般的地下通道,辗转前往公寓、写字楼、住宅楼、商业楼,封闭式小区不封闭。

夹着铺盖卷的流浪汉在消防通道居住(业主提供)

地下通道的碎玻璃无人打扫

公寓的消防通道楼梯里到处是垃圾

(小标题)小区内安全隐患多

11月10日23时,记者路过金宇新天地住宅小区,只见小区内路灯全部熄灭,晚归的居民只能摸黑回家。“晚上小区连昏暗的地灯都不开,业主回家漆黑一片,也太不安全了。”业主张阿姨无奈地告诉记者。

除此之外,业主担心的安全隐患还有很多。9月10日早晨,B座公寓业主崔女士打开房门,看到一名陌生醉汉躺在门口,诧异之余,崔女士忙着去上班就没有理会。下班回家后,她看到楼道的血迹后才得知,这名醉汉酒醒后,爬起来将隔壁居住的一名女士捅伤,血溅楼道,还在隔壁墙面上拍了一个血手印,业主无奈之下用彩绘将其遮盖。“这其中可以看出两个安全隐患,第一是小区管理不够封闭,闲杂人等较多,其次是摄像头没有全覆盖,公寓楼一层只开了一个监控摄像头,有些异常情况保安从监控里看不到。”想到那天的场景,崔女士不寒而栗。

10月4日,公寓楼后工地起火后,由于小区内未规划车位,车辆随便停放挤占消防通道,影响了消防车的进出。11月13日,记者重新走访,乱停车的现象依然如故,小区内消防通道的铁门也被车辆堵住,依然存在安全隐患。

“此前我在家门口安装了监控摄像头,看到每天有一个流浪汉,早出晚归,背着铺盖卷,在我家门口的消防通道里睡觉。”业主白女士向记者出示了微信聊天记录和监控截图,白女士与物业楼管反映问题,楼管“再容忍几天,天冷了他也就不来了”的回复着实让人无奈。

业主盼望成立业委会

“金宇新天地公寓楼的物业费为3.2元/平方米,住宅小区为2.5元/平方米,在首府属于中等偏高,但物业提供的服务让人并不满意。”业主崔女士告诉记者,除了保安力量不足,小区内保洁力量也不足,电梯间经常堆放垃圾,业主要求物业提供服务范围内的服务也不及时。对此,记者通过业主群和走访,得到一定数量的业主证实。“物业公司工作人员的工作态度也不妥,我多次反映问题,工作人员竟然劝我搬家,说‘不满意的话可以卖房,反正现在房价也涨了,你也不亏’。一位业主在业主群合理反映问题,竟被楼管踢出群并删除个人微信。”刘先生认为,负责金宇新天地物业的内蒙古金▮物业管理有限公司业主沟通的态度极其不妥。

“我们业主曾给金▮物业发函,集体表达合理诉求,希望与物业进行平等沟通,希望物业按照物业管理条例公示服务标准,回应小区消防隐患、收费标准、监控死角等问题,但物业并没有直面这些合理要求。”崔女士告诉记者。对此,金宇新天地业主希望能成立业主委员会,与物业公司进行平等协商,集合了629位业主签字后,向玉泉区石东路街道办递交了成立业委会的申请书。2017年11月28日,玉泉区石东路街道办批复同意成立业主委员会,然而申请书未得到玉泉区物业办的同意,业委会成立事宜被搁置。

小区局牵头举办座谈会

近日,记者将金宇新天地物业存在的问题反映到了呼和浩特市住宅小区环境秩序管理局(简称小区局),小区局工作人员高度重视,协商小区局监察大队、玉泉区物业办、玉泉区石东路街道办、金宇新天地开发商、金▮物业,与业主举办了一次多方座谈,希望在沟通中谋求解决。

11月13日,物业公司会议室挤满了专门请假参会的业主,针对物业管理存在的焦点问题、小区能否成立业委会,与相关单位展开探讨。

“根据2018年最新修订的《内蒙古自治区物业管理条例》第九条规定,在一个物业管理区域内,已交付使用的物业建筑面积达到50%以上的,或者已交付使用的物业建筑面积达到30%不足50%,但使用已超过2年的,可以筹备成立业主大会。”业主代表崔女士向小区开发商和玉泉区物业办提出质疑,认为小区已达到成立业主委员会的条件。

对此,金宇新天地开发商表示,金宇新天地属于城市综合体,建筑总量有50万平方米,目前住宅区占有9万平方米,东侧公寓区占7万平方米,公寓区的最南侧约有3万平方米的写字楼,在金宇新天地城市综合体的商业未销售出去前,商业部分按照待产权的摊位销售,业主户数是未定的,暂时不满足成立业委会的居住面积和户数条件。

“业主咨询了律师,律师表示,在商业部门业主户数待定的情况下,我们可以通过协商,先成立业委会临时筹备组,等商业销售出去后,根据最新的业主成员数,重新改选出新的业主委员会。”崔女士再次提出质疑,认为成立业委会有两种情况,如果金宇新天地不符合第一种情况,那么按照已交付使用的物业建筑面积达到30%不足50%,但使用已超过2年的条件,依然可以成立业主委员会。

对此,玉泉区物业办主任云德胜表示,该条规定在制定的时候,决策者考虑到部分楼盘存在烂尾楼情况,无法按照规划及时盖楼、交付使用,影响业委会的成立,至于这条规定是否适合金宇新天地的具体情况,他没有给出直接回答,只表示金宇新天地“短期内成立不了业委会”。

面对业主们的嘘声,云德胜表示,金宇新天地可以在街道办、社区的推动下,暂时从居民代表中选举楼道长,由楼道长汇集业主意见,与物业公司进行沟通。

金▮物业面临整改

“小区存在一些问题,如小区院内路灯问题,我们会根据居民的要求进行调试改进,但至于增加公寓楼的监控,我们得考虑预算问题,看能不能实现。”物业公司负责人吕经理表示。

11月13日,呼和浩特市住宅小区环境秩序管理局执法人员对内蒙古金▮物业管理服务有限公司下达了口头警告,要求物业公司限期3日内整改,不整改将下达整改通知书,并按照有关规定给予一定的行政处罚。

“我们将派执法人员入驻巡查,对该小区物业进行动态监督。”呼和浩特市住宅小区环境秩序管理局第三大队队长柴宏斌告诉记者,小区局将督促协调成立该小区的业主委员会,本报也将对此事进行继续跟进。