

>>市民反映

架空层与电梯广告争议最大

日前,济南一小区业主委员会利用小区的公共区域收益给每户业主发放一袋大米的消息,引发社会各界的广泛关注。消息不仅吸引了许多淄博市民羡慕的目光,也衍生出不少质疑之声。

“大家都是小区居民,为啥别人家的小区公共区域收益就能返还给业主,而我们小区的公共区域收益却不知都花在了哪里?”

9月11日,家住张店区人民西路与北京路路口附近一小区的居民赵先生向记者反映,约5年前,他购买了这所小区一期的住宅,在许多业主看来,这还是一处环境和配套不错的小区,但在过去的数年间,他们与小区物业相处得并不融洽。

“很多的不愉快均来自小区公共区域使用权之争,其中,因一楼架空层引发的争议最大。”

赵先生口中的“架空层”为建筑用词,在目前的房地产业,架空层的利用主要是为了增加楼盘的活动空间。目前,淄博的许多高层住宅小区,架空层也被大量采用,特别是房屋密集、容积率高的楼盘,架空层成为增加绿化面积和公共面积而作出的一种变相指标平衡方式。

在包括赵先生在内的许多小区居民看来,架空层作为一个小区的公共空间,体现着他们居住环境的独特价值。因为住宅小区打造架空层,出发点也是为业主提供遮风避雨的公共社交场所,开辟业主集体生活的“第二客厅”。

“这也是当年买房时开发商的承诺,但眼下,我们小区对这一方面的管理并不到位。有的架空层成了非机动车停车场,有的则被出租给了商业机构,还有的被个别居民放上了运动器材变成了活动场地。”

走访中,该小区不少居民告诉记者,眼下,他们小区正在成立业主委员会,他们期望在业委会成立后可以小区公共区域的收益情况进行统筹管理,属于业主的收益能够返还给业主。

除此之外,还有不少小区居民拨打晨报调查热线反映关于小区公共区域收益的问题,汇总后记者发现,争议最大的当属高层住宅小区的电梯广告收益问题。

“我们小区每栋楼上都有一到两部电梯,每部电梯内常年张贴着两三个不同内容的广告,这么多年了,我们业主根本不清楚这笔收益的具体去向。”对此,许多小区居民众口一词。

晨报调查

重金征集新闻线索
深入调查客观报道
15345334455

小区道路两侧的立式广告一年租金约2000元、电梯广告每年一部电梯700到900元、快递柜场地出租每年约3000元……小区公共区域收益实则存在于小区的各个角落。

这一笔笔收益原本应归小区全体业主共有,但在眼下的许多居民小区,公共区域收益却成了一本糊涂账。

小区公共区域收益主要包括哪些方面?不同区域的收益价值几何?具有普遍性的公共区域收益“糊涂账”究竟因何而生?广大业主又该如何掌权公共区域收益,维护自身的合法权益?

日前,鲁中晨报记者对此进行了调查。 记者 姜涛

小区公共区域收益背后的秘密

>>记者调查

公共区域收益背后的秘密

小区公共区域收益主要包括哪些方面?不同区域的收益价值几何?具有普遍性的公共区域收益“糊涂账”究竟因何而生?9月12日至16日,鲁中晨报记者对此进行了走访调查。

9月12日,记者随机走访了淄博中心城区及周边的多个小区,通过与多个小区物业管理公司接触后了解到,公共区域收益实则存在于小区的各个角落。

在位于张店区昌国西路的一处新建小区,听闻记者在小区内投放广告而来,小区物业公司的工作人员热情地向记者介绍了他们手中的“资源”。

“我们小区目前的人住情况相当不错,小区道路两侧的立式广告牌尚未对外出租,如果有兴趣可以包给你,2000块钱可以包全

年。”物业工作人员说。

细问后记者了解到,小区道路两侧的立式广告牌因受数量和位置所限,在小区公共区域收益中所占比重并不大,承租方式通常以整体外包为主,承租方在与小区物业公司签订合同后,自行负责招商运营。

随后,在走访了其他几个小区后记者了解到,备受市民关注的电梯广告收益,收益金额根据楼层的高低和入住率的不同,多为每年一部电梯700元到900元,同样也多以整体承租的方式为主。

除此之外,还有快递柜的场地出租收益、共用车位场地使用费的收益、洗车机和充电桩的场地出租收益等等。

小区公共区域有这么多可以收益的地方,公共区域收益的钱又去了哪里?

9月16日,淄博一物业公司的负责人李宏雷向记者透露,目前,小区物业的运营方式主要分为包干制和酬金制两种模式。所谓包干制,简单地说就是物业公司在接管小区后独立运营、自负盈亏,而酬金制则可以理解为由拨款单位给物业公司一定数额的拨款,物业公司依靠拨款核算运营。

“目前,淄博多数小区的物业公司其运营方式多为包干制,这也是引发居民对公共区域收益存在质疑的根本原因。”

李宏雷介绍说,在包干制的运营模式下,公共区域收益其实多被用于小区公共区域设施、设备的维修保养以及人员工资的补贴等方面,正规的物业公司会定期就收支账目向业主进行公开,接受广大业主的监督。

>>延伸思考

小区业主如何掌权公共区域收益

众所周知,物业公司的主要收入来源为物业费,眼下,随着人力、公共设施维护等成本的增加,多数物业公司都在叫苦“盈利难”,称只能利用公共区域收益进行贴补。同时,也正是因为有了包干制自负盈亏的“借口”,有物业公司才会将公共区域收益装入自己的腰包,以此填补开支。

调查中记者发现,通常情况下,很少会有物业公司主动公示所谓的收支账目,因为公示账目常常会引来业主的质疑和投诉,随之而来的或将是监管部门的处罚。

走访中记者还发现,在不少小区,多数居民甚至不清楚物业公司每年的收支情况需要公示,对于如何争取原本属于自身利益的公共区域收益也是知之甚少。

那么,作为小区业主应如何掌权公共区域收益?

9月17日上午,山东正大至诚律师事务所主任杨於伟律师在接受鲁中晨报记者采访时表示,根据《山东省物业服务收费管理办法》的相关规定,利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的收入以及车位场地使用费等收益资金归全体业主共有。

“同时,如小区公共区域收益由物业公司收取的,物业公司应按季度对这笔收益进行公示,三个月公示一次且公示期要达到一个月以上。”

杨於伟介绍说,根据以往的案例显示,物业公司在小区公共区域收益一事上因不公示而导致的收支不透明,主要是因为小区缺乏业主委员会或业主委员会职能缺失,致使物业公司收取小区公共区域收益的行为失去有效约束。

对此,山东鹏飞律师事务所主任傅强律师也表示,根据《物权法》的相关规定,业主委员会有权对小区物业公司的收入情况进行检查,要求物业公司定期公示公共区域收益的金额,还可以通过业主大会决定公共区域收益的用途。

“由此不难看出,小区业主想要掌权小区公共区域收益,成立业主委员会才是关键。”

傅强表示,成立小区业主委员会不仅能够更好地发挥业主对物业公司的监督作用,同时,还可以保障广大业主对小区公共区域收益的所有权和支配权,方便广大业主共同维护自身的合法权益。

省齐鲁法治文化建设调研组走进企业 助力企业完善法治文化建设

记者 马冠群

见习记者 崔嘉怡 于学铃 报道

晨报讯 9月19日下午,由省法学会、山东政法智库组成的齐鲁法治文化建设调研组,走进位于桓台县的山东汇丰石化集团有限公司,实地调研企业法治建设情况,并与企业代表一起展开探讨,助力完善企业法治文化建设。

在当天的调研活动中,调研组一行先后来到企业应急指挥中心、企业展厅等地,实地调研了企业发展情况,并对企业法治文化建设进行了深入了解。

随后,召开了山东齐鲁法治文化建设淄博调研座谈会。会上,市法学会专职副会长兼

秘书长李勇表示:“希望通过此次座谈会,能详细了解桓台县法治文化建设情况,同时借此机会,政府、企业和高校三方配合,以更好地完善法治文化建设。”

采访中记者了解到,近年来,桓台县司法局一直致力于推进企业法治文化建设工作,先后组织开展了桓台县律师服务民营企业、法律服务新阶层、

开展法治讲座等活动,并成立了法律服务团队,及时准确地为企业提供法律服务。通过这一系列活动的开展,打造了一批专业企业法律人,涌现了一批以汇丰石化为代表的企业法治文化基地。法治文化建设任重道远,桓台县司法局将以更加精准、更加智慧的形式推动桓台县法治文化建设。



防风险 除隐患 保平安 沂源县召开推进会部署安全生产工作

记者 蒲法奇 报道

晨报淄博9月21日讯 近日,沂源县应急管理局召开工作推进会议,分析当前安全生产形势,查找工作当中存在的问题和不足,并对下一步安全生产工作做了重点部署。

沂源县紧紧围绕“控风险、除隐患、防事故”主题,坚持从严要求,聚焦重点区域、重点行业领域、重点企业和重点环节工序,深入开展风险隐患排查、大整治,始终保持安全生产高压态势,严

厉打击各类违法行为。截至目前,已聘请专家对涉爆粉尘、涉氨制冷等重点行业企业开展执法检查,排查一般安全隐患问题101条,整改70余条。

在开展执法检查的同时,该县加大对企业违法违规行为的曝光力度,通过对企业负责人落实安全生产主体责任情况及问题整改情况跟踪报道,形成了强大的舆论压力,起到了警示震慑作用,倒逼企业安全生产主体责任落实。