

# 郑州一小区欲更换百余台摄像机 是否动用维修基金引发争议



位于郑州市南阳路上的“家天下”小区

► 物业维修基金，俗称“大修基金”，是专项用于物业共用部位、共用设施设备期满后大修、更新、改造的资金。物业维修基金由业主缴纳，归业主所有，数额固定，用途定向，所以需要“善用慎用”。

► 近日，郑州南阳路家天下小区一些业主向记者反映，小区物业要更换百余台监控，费用达到40多万，要从郑州市物业维修基金管理中心启动维修基金。业主们认为物业存在“套用维修基金”的嫌疑，同时质疑其在申请程序中行为不规范。事实如何？维修基金应该怎么用？记者进行了调查。

□东方今报·猛犸新闻记者 王姝/文图

## 争议一： 面对整改处罚 更换摄像机是否需要使用维修基金？

随着“高空抛物”事件引发越来越多关注，各辖区对监控情况加强了管理。今年9月，郑州家天下小区的物业——百汇地物业管理公司收到派出所针对监控系统出具的整改处罚单。此前发生打架、偷盗电动车等多起治安事件，但由于监控存在数量不足、质量不高等问题，导致取证困难。物业公司决定对小区摄像系统进行升级，向房管局提交了使用维修基金的申请。

记者在郑州市物业维修基金管理中心提供的家天下申请监控维修的清单中看到，在“前端设备”中，物业申请更换的158个摄像机，包括39台高清电梯摄像机，加上控制中心、综合布线和布线相关土方，此次监控系统维修整体费用为433820.86元。

一些业主反对物业的做法，认为不应该全部使用维修基金。

“维修基金是小区重大维修时才能动用的，房子是百年大计，现在才过了不到十年已经用了好几次了。太早用完以后怎么办？我们要给我们的孩子和孙子留点。”12月11日，在郑州南阳路家天下小区，业主章先生表示，电梯的监控是物

业招的电梯广告公司安装的，不应该动用维修基金。业主张先生认为，物业应将物业费、广告收入用于此次监控系统升级中。

记者在郑州市物业维修基金管理中心的《服务指南》中看到，维修基金用于房屋的公用设施设备，包括“根据法律法规和房屋买卖合同，由单幢房屋业主或者不同幢幢业主共有的附属设施设备，一般包括电梯、天线、照明、校方设施、安防监控设施、绿地、道路、路灯、排水设施、池子、井、非经营性车场车库、物业管理用房、信报箱、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等”。

据此规定，安防监控设施包括电梯都在维修基金使用范围内。不过，在原有39个电梯监控正常运营的情况下，为何要全部替换？百汇地物业管理公司客服部工作人员刘志表示，原有电梯监控不能连到监控室，只能在手机中实时观看，而且监控画面只能保存一天，已经不符合目前的安保要求，因此需要升级。

“申请安装的摄像头能够覆盖小区，数量是经过房管局和公安部门核查过的。”刘志认为，物业申请维修基金升级改造公共摄像头是符合规定的。

## 争议二： 申请程序存在问题 重新表决前是否要成立业委会？

对于这种说法，张先生表示怀疑。

“我怀疑物业在套用维修基金。”张先生说，物业申请维修时很不透明，自己既没有看到公示，也没有参与签字。

按照有关规定，使用业主交存的房屋专项维修基金，应当经业主大会同意，或房屋专项维修资金列支范围专有部分占建筑物总面积和人数“双三分之二”以上的业主同意。

虽然百汇地物业收集到了“双三分之二”以上业主签字，但并不被所有业主认可。业主刘先生告诉记者，物业在手机业主签名时，通知的是更换门禁卡签名，向业主隐瞒了事实真相。“我们小区住了挺多开发商的人，很多情况下他们做啥事儿都是找自己人一碰一说就代表了，多数业主不知情。”业主陈先生说。

8月，家天下小区十位业主就此向房管局投诉，申请事项暂停。

刘志表示，物业曾在公示栏对维修基金签字情况进行过公示，不过一部分业主没有看到。至于签名程序的问题，他承认确实是工作人员把两件事放在一起，造成了误会。“后来业主、物业维修基金管理中心、派出所和

我们一起开会沟通，我们解释后获得了理解。但是现在维修基金的事儿仍然卡在那儿。”他说。

“物业在维修基金申请程序上存在问题。”维修基金管理中心法规监察科董科峰告诉记者，按照规定，物业应先向业主公示整改方案，后征集签字，业主才能对特定内容进行表决；实际上，该物业没有公示维修改造方案，而是直接让业主签字，因此中心没有通过其申请，而是要求他们重新启动程序，先公示方案，物业也表示同意。

“现在双方的矛盾主要是，业主提出物业收支不透明，物业公司补贴不足等问题。一些业主坚持成立业委会、搞清楚公共收益后再启动申请，物业认为应该先解决维修基金。”董科峰告诉记者，在开协调会时，维修基金管理中心向列席会议的社区提出建议，根据由社区牵头根据《河南省物业管理条例》和《河南省业主大会和业主委员会指导规则》，尽快成立业委会；另一方面，建议业主先考虑用维修基金解决现实问题，通过表决决定是否愿意动用维修基金。将来如果成立业委会，将公共收益问题搞清楚后，追回的收益也可以重新补充为维修基金。

## 争议三： 公共收益收支情况如何？ 能否支撑相关费用？

记者在采访中发现，该小区多数业主提到物业收支不透明问题，是怀疑此次物业“套取维修基金”的重要理由。

“小区电梯、公共区域有很多广告，公共收益应该属于全体业主，物业公司没有公布过这部分的账目，我们没法知道到底有多少盈余。如果足够安装监控，何必动用维修基金呢？”章先生说。

公共收益有多少？能否支撑相关费用？刘志解释，小区目前收益主要是电梯、倒闸广告，自动售货机也有一笔较少的收入，但都用于维护日常运营，目前收入“刚好够支出”。他告诉记者，小区电梯每个月都要维

护保养，300元以内由电梯公司承担，超过300元要物业出；电梯监控、护栏都是用广告置换的，“去年修了两个车棚，花了近30万”，这些都是物业承担的费用。

“收益支出的报表每半年公示一次，业主没有看到，不能认为没有公示。”刘志向记者出具了公示照片。

“物业公司的服务和收费很不规范。物业说自己公示了，但是我们和一部分业主沟通，并没有人知道。”李女士告诉记者，自己不常在家，但是每次回来都觉得物业服务离业主的要求和当初签订的合同有很大差距。

## ■他山之石 公共收益由业主表决分配

业主对物业服务不尽满意，有哪些解决方法？其他小区如何使用维修基金？

郑州十里铺街的博澳·福泽门小区，曾在2018年用四个月时间成立业委会，换掉了原物业。近日，该小区业委会申请维修基金对外墙进行了维修。

记者就相关问题采访了该业委会发起人范长江。范长江表示，法律上来说公共收益归全体业主所有，但是像电梯广告这种收益，又牵扯到电费、清洁等方面的物业服务，所以业主需要拿出一部分和物业公司分成。

“我们小区公共收益物业领取30%，业主70%。”范长江表示，“整体来说，公共收益应该补充维修基金或者弥补物业费用不足，也可以经过业主大会表决进行分配。现在很多小区的公共收益去向不明，原因就在于代表业主权利主体的业主大会的缺失。”他说。

家天下的业主是否考虑过成立业委会？陈先生告诉记者，此前业主们有过这个想法，最后因为“政策和业主内部原因”流产了。

那么，对于一个小区来说，公共收益一般有多少？能否支撑运营费用，盈余的部分如何分配最合理？记者将继续关注报道。

## ■相关链接 如何善用物业维修基金？

在决定是否使用维修基金时，要注意哪些问题？郑州市物业维修基金管理中心副主任刘华表示，业主在表决前，一定要认真看申请人关于动用维修基金的公示，了解维修项目相关情况。申请人申请维修基金过程中，维修和更新改造的方案和竣工验收的情况要公示，维修过程应邀请业主监督。

刘华介绍，申请动用维修基金时，业主委员会或其委托的物业服务企业都可以作为申请人，没有业主委员会或者物业服务企业的，相关业主派出三名以上业主代表作为申请人。在分摊费用时，商品房房屋共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，相关费用由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。根据《河南省物业管理条例》规定，专项维修资金余额不足首期筹集金额百分之三十的，业主应当按照相关规定以及业主大会的决定筹集维修资金。“因此，需要让有限资金发挥更大作用、发挥到实处，既要保障应修尽修，还要防止小病大养，无病乱医。”刘华说。