



谁动了谁的“奶酪”？ 一条投诉信息引出的维权报道

近日，记者在“问政四川”网络平台上看到这样一条投诉：“安丽阁酒店违法违规，主导小区重选业委会。”

9月13日下午，记者来到安丽阁酒店所在的成都市锦江区锦官驿街道大慈寺社区盈嘉商务公寓实地采访了解情况。



街道组织召开沟通会。

投诉内容是否属实？ 酒店方作出正式回应

根据“问政四川”上的投诉，有业主认为，“酒店和极少数几个业主私自成立业委会”，并且涉嫌“偷水”，甚至“在不签约的业主屋顶打洞放水”。

对此，记者联系到安丽阁酒店邓经理，他首先否认了投诉内容。“酒店租赁房屋，每户均有水表，不存在偷水。但之前检查发现公寓地下管网漏水严重，截至今年5月，该公寓欠自来水公司19万余元水费。”

邓经理透露，“我们曾在社区组织下，与公寓院委会沟通修缮地下管网事宜，愿意承担相应费用，但是他们反复无常，到现在也没能修好地下管网。”至于“破坏房屋”的说法，邓经理直言是“无稽之谈”，“酒店作为企业，其本质和目的是合法诚信经营，我们只想和气生财，无心、无意也无力控制小区居民用水、引发小区矛盾。希望这些人尽快停止诋毁，并向我公司正式道歉，我们将保留追究法律责任的权利。”

大慈寺社区工作人员王小川证实了邓经理的说法：“小区地下管网的确有漏水情况，居民所说停水问题是因为之前安排清洗公寓外立面时，水阀出现问题导致短暂停水，但更换水阀后居民用水就恢复了正常。”

业主代表申请成立业委会 “院委会”未履职到位

那么有业主投诉“酒店违法违规，主导小区重选业委会”是什么情况呢？对此，大慈寺社区工作人员王小川告诉记者，目前公寓只有一个自组织“院委会”，没有业委会。9月8日，院委会成员之一的齐女士在接通记者电话后表示：“院委会共3人，是经过社区和街道共同选举出来的。”锦官驿街道办事处相关负责人罗先生则表示：“经公寓居民反映和我们调查发现，这几年院委会没有履职到位，公寓公共资源收益没有进行相应的公示，因此今年部分业主代表依法联名申请成立业



火锅店后厨。

委会，依据《四川省物业管理条例》《物权法》先后推选出筹备组成员，经公告后报大慈寺社区、锦官驿街道办事处备案，目前业委会筹备组正在依法开展业委会成员候选人推选办法、选举办法方案制定工作。”

邓经理透露，2018年锦江区商务局牵头，相关部门配合，引进“创客联盟”，准备将公寓整体租赁后进行打造。然而“创客联盟”在项目推进过程中几经受阻，于是将项目转让给成都原舍酒店管理公司。截至2022年12月，该公司共租赁小区业主房32套，并将房屋改造的民宿酒店取名为“安丽阁酒店”，现已注册、登记并经营。同时，酒店方拥有公寓703房产权，也是业主之一。“我们同意并支持部分业主提议成立盈嘉商务公寓首届业主委员会的倡议，规范小区管理，解决消防安全隐患、管网老化、整治内部环境，打造与太古里商圈相适应的、相匹配的生活、工作、商业环境。”邓经理说。

街道社区组织召开沟通会 “院委会”受邀但未出席

为何会有“问政四川”网络平台上的投诉？“这要从院委会的3位成员说起。”公寓206的业主李先生认为：“因为重选业委会与他们利益不符。”

9月13日，记者在锦官驿街道参加街道和大慈寺社区组织召开的“小区业主代表和酒店方沟通会”。据王小川介绍，当天原本也邀请了“院委会”成员，

但是3人当天均未出现在会议上。

一位业主在会上表示，多年前曾有多位业主在社区的组织下打算成立业委会，但当时因为说要拆迁就放弃了。为何后来又没拆？李先生说，“当时一万六七的拆迁价，和大部分业主心理价位相差不大，但有人要价三万，后来拆迁的事就黄了。”公寓另一位业主孙大姐也肯定了这个说法。

“这么多年，我们从来没有看到院委会进行任何收益的公示。现在我们的院委会，常常有人三番五次阻挠，只要去贴公示，就会发生撕扯，每次都喊了警察，但是也没有用，再不然就是在我们的公示上乱写乱画。”一些业主反映说。

公共资源收益去哪了？ “院委会”多年未公示收支

“小区里面好几处公共空间都被占用，并产生了收益，但却从来没看到任何公示，也没有拿过分红。”来到公寓门口，一位业主指着大门旁边的两个商铺向记者介绍：“你看这个卖兔肉的店，还有旁边这个小卖铺，这里原来都没有铺面，而是小区的大门和楼梯间。”

他随后又带记者来到入门处，指着一个“家电维修”处告诉记者：“这里也被租出去了。”再往里走是一排停车位，“这些车位也是收费的！”右手边则是底商火锅店的后厨，“火锅店通到了公寓里，还占用公寓的公共空间。”记者跟随着这位业主来到公寓最里面一

处“车棚”，“这里原来是消防通道，直通街道，但是也被围起来了，里面成了杂物堆放处，存在不少安全隐患。”

记者询问“家电维修”店铺老板从何处租赁该房屋，但他摇摇头说：“别人租的，不是我。”而兔肉店老板接通电话也表示：“租了很多年了，我不知道他们有没有产权证。”小卖铺的老板更是生气地向记者吼道：“不关你的事，我在这里做了很多年了，你凭什么来管我！”

多位业主还向记者透露说，公寓十多家底商每个月都向法院交了物业费，但是记者来到几家铺面了解情况，老板们对此都三缄其口。只有一个商铺的老板说了一句：“人家给，我们也给。”

律师说法 成立业委会后可以追责

9月13日，在街道组织召开的沟通会上，有业主表示，“我们现在成立业委会，就是要维护我们业主的权益，让院委会公开这些年的收支明细。”对于这些业主的诉求，街道办事处法律顾问刘小惠表示：“业委会成立后，可以作为业主大会的执行机构，通过法律程序向法院进行追责。”

四川元绪律师事务所的田雯杰律师也表示，根据《民法典》第二百八十二条“业主共有部分产生收入的归属”可知，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。“院委会的行为没有通过业主大会，属于违法，但是其他业主单个去起诉会很麻烦，如果成立业委会再去起诉是名正言顺的。”她表示，根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释（2020修正）》第十四条规定，“对于擅自占用、处分业主共有部分、改变其使用功能或者进行经营性活动的，权利人可以请求排除妨害、恢复原状；收益部分可以要求退还，由业主大会重新决定用途。”

华西社区报记者 冯涔 摄影报道