



# 网曝业委会拖欠水电费多年 大兵: 已走法律程序



**核心提示:** 湖南长沙同升湖别墅小区曾是一个山清水秀的地方,也是最早引进学位房的概念的小区之一,从开发以来,其曾吸引了长沙一批先富起来的人群入住,也因“业主炒物业”“业委会集体辞职”“小区业主请回老物业”等事件不断引发外界关注。

近日,一则“大兵的别墅遭喷漆”的消息再次引起关注。湖南籍知名相声演员大兵居住的别墅遭到喷漆,拉横幅。

经记者核实,此举系同升湖小区物业管理公司长沙同升物业管理公司的员工所为。相关负责人解释,该物业公司在管理该小区过程中,因为各方面的原因,物业公司债务缠身,已经难以再经营下去,可能在年后选择关门。

在物业公司的负债中,就包括在大兵在2012年期间曾主持业委会,担任业委会主任期间拖欠的水电费70多万元。同升物业公司负责人表示,为妥善解决员工的遣散问题,他们已经将70万债权分给了20多个员工。公司支持员工依法讨债,但不支持他们采取过激方式。

记者调查发现,同升物业公司面临破产背后,是同升湖物业与同升湖实验学校关于物业管理范围之争。同升物业公司指责同升湖实验学校拖欠上千万的物业费用,而同升湖实验学校认为其并未享受该物业公司的服务,双方多次对簿公堂。大兵曾主导的业委会曾出具一份同升湖小区物业管理范围并不包含同升湖实验学校的证明,则使得同升物业公司在诉讼战中失利。

华夏早报 - 灯塔新闻记者 张

邦毛 发自湖南长沙

## 大兵所居住的别墅遭喷漆,要求大兵“还钱”

近日,有消息称,在大兵所居住的同升湖别墅的大门上,被人用红漆喷上了“还钱”字样,围墙上还被打上了“大兵:还同升湖业主公道,还我农民工血汗钱”的横幅。

到底是谁在要求大兵还钱呢?据了解,在发现别墅被喷漆后,大兵的家人选择了报警,辖区的同升湖派出所报警。经民警调查,喷漆的人是小区物业公司长沙同升物业管理公司的员工。

这些员工称,大兵曾在2012年期间曾担任该小区的业委会主任,在小区实行业主自治,业委会收取了一些业主的物业费和代收的水电费,水电均由物业公司提供,但业委会并未将水电费交给物业公司,因此欠下了物业公司70多万元的费用。由于物业公司多年连续亏损,已经面临倒闭,为了解决在职员工的遣散问题,物业公司已经将70多万元的债权分给了20多个物业员工。

“马上要过年了,我们只是想要拿回属于欠我们的钱。”一位物业员工说。

同升物业公司一负责人表示,将债权转让给员工一事,并表示支持员工依法维权,但是反对他们采取过激方式。

## 同升湖物业公司宣布将退出小区管理

同升物业公司负责人同时证实,同升湖小区物业公司将可能选择破产,同升湖小区将面临没有物业的局面。而早在2012年,同升湖小区

的部分区域因为“业主炒物业”事件曾面临没有物业管理的局面,场面一度混乱,该事件引发外界关注,最后又以业主请回老物业收场,同升湖小区这次再次面临没有物业的局面,背后原因究竟又为何?

记者在长沙同升物业管理有限公司致全体业主的公开信中看到,同升公司称,“因种种原因,公司定于2月1日退出小区,不再提供相关物业服务。”“长期以来,因小区管理区域过大,部分业主长期拒缴物业服务费,公司一直负债经营,入不敷出,一直靠亚兴公司(开发商)补贴维系。”

“近日因中国国际贸易仲裁委员会错误的裁决同升湖学校不需要向物业公司缴纳物业费,亚兴公司决定从2019年起不再提供水费等资金支持,物业公司法定代表人刘雨城亦辞去职务,本公司陷入无资金运转,无人员管理的困境,故只能停止运营。”

同升湖小区开发商长沙亚兴置业发展有限公司董事长王忠和表示,同升物业公司自成立以来,由于管理的小区面积较大,在小区的绿化、安保、清洁工作等方面运营成本高昂,员工工资逐年上涨,而物业公司收取的物业费标准较低,为1.8元每平方,因为公司的收入来源极其有限,经常入不敷出,公司的财物状况日趋恶化。

同升湖各区的水资源一直以来都是亚兴公司花费数千万元投资设立的水厂,物业公司代水厂负责供应并收取水费。在物业公司运行十六年间亏损不断的情况下,正是依靠代收水费这一收入来源的支撑和补贴,物业公司

才不至于破产倒闭,才能持续为业主提供物业服务至今。

然而,近期亚兴公司委托具有甲级资质的第三方审计机构对同升物业公司进行财务审计,结果显示截至目前为止同升物业公司已负债600多万元。

王忠和说,同升物业公司的日常运营陷入困境,濒临倒闭。为了维护公司权益,结合相关物业管理收费标准,如果全体业主继续委托该公司进行管理,该公司无奈之下不得不上调同升湖各区的物业费标准,具体上涨幅度及价格明细待相关机构对物业费预算方案作出决定后另行公布。

## 同升湖实验学校拒缴物业费导致公司经营困难

王忠和认为,同升湖实验学校拒缴物业费导致同升物业公司负担高额债务,濒临倒闭的主要原因。

2009年,王忠和将自己一手创立的长沙同升湖实验学校,作价1.68亿,转让给了安博教育旗下的北京师大安博教育科技有限公司,“1.68亿”支付方式为“一半现金+一半股票”,也就是8391万元现金和8388万元等值待上市股票。2010年8月5日,安博教育在美国纽交所挂牌,上市当天股价即跌破10美元发行价。在过了180天的美国股市的“限售期”后,安博教育却拒绝为王忠和那“一半股票”解锁转股,除非他再签署一系列限制性补充协议,8000万股股票成为废纸一张。

王忠和介绍说,安博教育作为同升湖实验学校场地的

实际使用人,享受了同升物业的服务,但入驻以来从未缴纳过一分钱的物业费用,为此双方对簿公堂。

物业公司曾向雨花区法院提起诉讼,要求亚兴公司和同升湖实验学校共同缴纳物业服务费。由于同升湖实验学校和物业公司没有签订物业服务合同,法院判令由房屋产权人亚兴公司按照每平方米1元标准缴纳了物业费,亚兴公司尊重判决向物业公司补缴了2009年10月至2011年12月期间的230多万元物业费。之后,亚兴公司提起诉讼向同升湖实验学校追偿垫付的物业费用,理由是同升湖实验学校是房屋的使用方,是享受了公共物业服务的受益者,依靠小区优美的环境每年盈利千万元。

雨花区法院受理此案后,多次派员来小区实地了解物业服务情况,认定同升湖实验学校享受了物业服务,判决同升湖实验学校按每月每平方米0.78元标准承担物业服务费。同升湖实验学校不服向长沙市中级人民法院上诉,但二审却在认定同升湖实验学校享受了物业服务前提下,以双方没有合同约定为由撤销了一审判决,要求亚兴公司以不正当得利的法律关系进行起诉。

后亚兴公司只能再次以不正当得利的理由提起诉讼,雨花区法院受理案件后,同升湖实验学校提出管辖异议,认为该法院无管辖权,要求移送北京的中国国际贸易仲裁委员会处理。

一审裁定驳回其异议后,长沙市中级人民法院二审以双方确定了仲裁为由,撤销了一审法院裁定,将案件裁定到中国国际贸易仲裁委员会处理。亚兴公司无奈之下只能进京申请裁定,在仲裁过程中,同升湖实验学校提交一份本土相声演员任军(艺名“大兵”)担任业委会主任期间,于2011年7月26日以业委会名义出具的一份情况说明,该声明称“同升湖实验学校和幼儿园不属于同升物业公司的物业管理范围”。尽管同升街道、雨花区住建委出具了“大兵”业委会无权出具任何证明、同升湖实验学校属于同升物业公司服务管理范围的书面说明的情况下,中国国际贸易仲裁委员会依旧裁定同升湖实验学校没有享受同升物业公司的物业服务,不存在缴纳物业费。

## 大兵: 已走法律程序

公开资料显示,大兵本名任军。1968年出生于湖南省长沙市,毕业于湖南师范大学音乐系。是湖南颇受欢迎的相声表演艺术家,师承于相声泰斗李金斗。现为湖南省文联副主席、湖南省曲艺家协会主席。

记者就此事联系上大兵,拨打了三次电话后,大兵接听了电话,其称,感谢媒体的关注。对于网上言论和质疑,大兵表示,已经通过法律途径在解决,暂时不接受记者采访。