

# 一个生活区为何有两个物业管理方？

## 律师：管辖权需根据不动产权证书上的权利性质判断

〇〇全媒体记者 李斌

通常来说，一个小区理应只有一个物业管理主体，这样不仅便于物业方规范管理小区秩序，也有利于居民缴纳物业费、反映小区问题等。然而，位于柳北区健民路的一个医院生活区，近期却出现了两个物业管理方。

### 旧物业不撤 新物业进驻

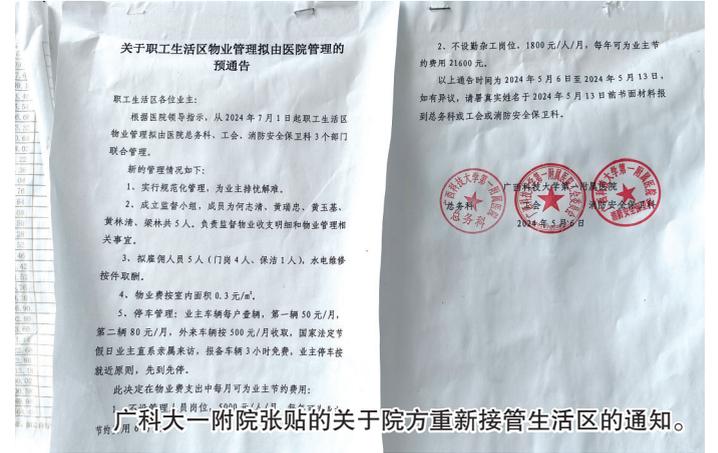
7月1日，记者来到广科大一附院生活区，看到两个出入口分别设置有不同的道闸。该生活区居民称，目前有两拨人在从事生活区内的物业管理，一方是广科大一附院委派的人员，另一方则是此前生活区物业自管小组委托的人员，两个出入口的道闸分别由两方各自管理。

据了解，广科大一附院生活区目前居住有居民300余户，暂未完成“三供一业”改造，只有部分房屋拥有产权证明，土地使用权仍属于广科大一附院。2022年7月，广科大一附院相关科室负责人联合多名生活区居民成立物业自管小组，并与居民曾女士签订《医院宿舍区物业管理服务委托协议》，委托曾女士提供生活区内的物业服务。

今年5月，广科大一附院张贴《关于职工生活区物业管理拟由医院管理的预通告》，根据该预通知，从今年7月1日起，生活区改由医院总务科、工会、消防安全保卫科3个科室联合管理。6月，医院再次贴出通告，告知居民曾女士“不再是小区管理员，无资格再管理本小区”。医院终止此前委托协议的行为，让曾女士感到不妥。



广科大一附院生活区出入口。



“如今我管理两年多了，生活区物业账目上有35000余元的结余，医院突然说要再次接手管理，这不合理。”曾女士认为，医院单方面解除委托协议，强行介入小区物业管理工作，有违相关法规，生活区物业管理事务应该经过业主大会商议和投票决定，而不是医院单方面说了算，她要求医院撤回相关通知。

双方僵持不下，曾女士拒绝向医院移交生活区的物业资料，广科大一附院则委派人员进驻生活区，导致目前一个生活区内有两个物业管理方。

### 医院为何终止物业管理服务委托协议

为了进一步了解情况，7月3日，记者联系了广科大一附院。

“曾女士作为生活区物业服务受托方，在管理期间不按委托协议履职，存在管理混乱的情况，并且物业账目不公开透明，收支不经过审核，服务意识欠缺，居民多次向我们投诉，所以我们才终止了物业管理服务委托

协议。”广科大一附院总务科负责人说，医院重新接管生活区，是为了更好地保障居民的生活秩序。

随后，广科大一附院工会负责人向记者提供了土地证明和《医院宿舍区物业管理服务委托协议》，协议中明确指出物业服务有效期限至新物业公司或代管人接管为止。

“生活区未完成‘三供一业’改造，医院仍属于生活区的主体单位，并且从未放弃过职工生活区的管理权，此前生活区物业自管小组也是受院方委托与曾女士签订《医院宿舍区物业管理服务委托协议》。”总务科负责人认为，医院重新接管生活区并未违约，考虑到曾女士拒绝退出生活区的行为已经影响到医院正常的管理，后续将通过法律途径解决问题。

### 律师：该生活区仍归医院管辖

据悉，受广科大一附院委托与曾女士签订《医院宿舍区物业管理服务委托协议》的物业自管小组目前已

解散。记者从柳北区柳长街道星城社区了解到，广科大一附院生活区还没有重选物业自管小组并在街道或社区进行备案。“成立生活区物业自管小组的投票或者其他事项，街道和社区都没有参与。”星城社区主任宁欢说。

那么，从法律的角度分析，广科大一附院的生活区该由谁来管理呢？“柳报维权哥”特聘法律服务单位广西康盟律师事务所律师韦维认为，如果生活区不动产权利证书上土地性质没有变，权利性质为划拨，那么土地依然属于单位所有；如果权利性质为出让，则按照普通商品房进行处理。该生活区内土地面积仍为划拨性质，表明土地使用权归属医院，在未进行“三供一业”改造前属于医院的土地区域，仍归医院管辖，所以广科大一附院仍可以对该生活区进行物业管理。曾女士对该区域的管辖是基于医院的委托协议，曾女士对医院解除委托协议、收回管辖权有异议，属于她与医院的合同纠纷，协商不成，可以通过诉讼解决。

## ● 大龙潭社区

### 开展健康讲座 普及知识技能

〇〇全媒体记者 覃林薇

**晚报讯** 近日，市精神障碍社区康复服务项目社工以“社会+医院+社区”联动方式，在鱼峰区天马街道大龙潭社区开展“用心呵护 助力康复”精神障碍人士照顾技能知识讲座。

“精神障碍人士手抖是否与服用药物有关？”“如何更好地与精神障碍人士沟通？”活动现场，精神障碍人士照顾者向市社会福利院精神科主治医师覃柳勤提问，了解精神障碍人士照顾技能的相关知识。

针对照顾者的提问，覃柳勤通过案例讲解，普及了精神障碍疾病的症状、日常生活与康复期间的照顾知识技巧、服药期间的注意事项等内容。照顾者表示讲座令人受益匪浅。

社区相关负责人表示，本次活动旨在提升精神障碍人士照顾者的技术能力，倡导照顾者积极运用“社会+医院+社区”资源，减轻日常照顾压力，助力精神障碍人士康复。

## 珍爱生命 预防溺水

禁止游泳

学生“六不准”

1. 不准私自下水游泳。
2. 不准擅自与他人结伴游泳。
3. 不准在无家长或教师带领的情况下游泳。
4. 不准到无安全设施、无救援人员的水域游泳。
5. 不准到不熟悉的水域游泳。
6. 不熟悉水性的学生不准擅自下水施救。

柳州市融媒体中心 | 柳州晚报 刊