

关于依云城邦业委会起诉双龙物业一审判决结果的告知书（第 230301 号）

各位业主：

小区公共收益属于全体业主所有，目前主要包含：公共房屋、公共面积的出租收益，地面停车位的出租收益。其中 7 成收益归全体业主，3 成收益补贴物业公司其他费用。

双龙物业公司自 2020 年入驻我们小区以来，未按合同约定每半年向业委会结算公共收益，业委会多次发函索要无果后，2022 年 11 月将双龙物业起诉至扬州经济技术开发区人民法院。经过几个月的审理，一审判决主要内容如下：

- 一、 公共房屋、公共面积、电梯间等出租经营收益属于公共收益，此项总收益 384120 元。
- 二、 一期、二期、三期、68 栋楼地面停车位属于公共区域，车位出租收益属于公共收益，此项总收益 407592 元。
- 三、 以上收益共 791712 元，其中 70%部分 554198 元，去除业委会已经预支的 3 万元，剩余部分 524198 元，双龙物业应打入业委会专用账户。
- 四、 在起诉的过程中，双龙提出反诉，主张物业垫付的费用共计 885282.55 元：

1、双龙物业不承认地面车位 120 元每月属于车位收益，认为全部是物业管理费，最终被驳回。

2、双龙物业不承认 68 号楼地面车位是依云城邦小区的车位，最终被驳回。

3、双龙物业要求业委会支付双龙物业垫付的费用，主要有：消防罚款费，物业办公室装修费、更换天井盖、修漏水、更换下水管、更换电梯主板、更换门厅大门等杂费，道闸门禁设施费、消防设施维保费、监控设施维保费，监控维修费、消防设施维修费等。以上大部分费用业委会不知情，最终法院驳回了像消防罚款费、装修费等一些不合理要求。也认为物业公司未经过业主大会、业委会批准同意先修后报销的行为属于违规操作，但是考虑费用也确实发生了，最终酌情要求我们支付双龙物业以下几项费用：

- 1）、汽车道闸和人行门禁费用总共 119000 元。

2)、消防设施维修费用 61327 元。

3)、监控安装维修费 169000 元。

4)、其他维修杂费 100000 元。以上总计 449327 元，判决要求业委会支付给双龙物业公司。

以上是一审判决大致情况，请各位业主知晓。对我们主张的关于业主公共收益的部分，基本与实际情况吻合。对双龙物业反诉部分，业委会不认可法院的判决。

业委会认为，全体业主对公共收益的开支具有基本的知情权。对此，业委会准备召开业主代表大会，征求各位业主代表与业主的意见。



依云城邦业主委员会

2023 年 3 月 8 日