

社区眼

# 小区中央空调“罢工”，业主采暖遇难题

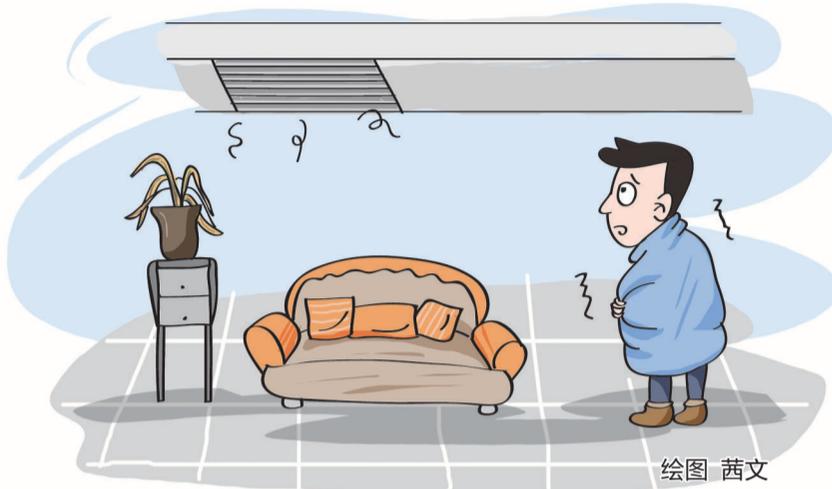
## 部分业主欲自筹资金更换空调，办事处称将指导居民召开业主大会处理此事

亮相小区：涧西区汤泉国际公馆

亮相缘由：中央空调“罢工”，小区采暖面临难题

□记者 刘心

涧西区一小区使用中央空调集中制冷和供暖，近期，因空调设备故障严重导致无法供暖，居民和物业为如何解决问题产生分歧：物业提出了维修、更新设备、更换热源等多种解决方法，但部分业主觉得物业提出的集资购买空调成本太高，想自筹资金购置新的空调设备。



绘图 茜文



- 涧西区社区记者：李岚 电话15090169915
- 西工区社区记者：范瑞 电话18603797002
- 老城区、瀍河区、洛龙区、高新区、吉利区社区记者：刘心 电话15136392287

### 1 现状：中央空调故障严重，业主采暖成难题

10月12日，涧西区汤泉国际公馆的洛阳安祥物业管理有限公司(以下简称安祥物业)张贴了一份面向业主的告知书。

该告知书的主要内容是：自2008年以来，小区用于集中制冷和供暖的中央空调在常年使用、经历几次维修后，面临故障严重无法

正常供暖的情况。同时，因空调故障的原因系设备设计缺陷造成的提前老化，相关部门无法批准使用大修基金。

为解决小区今冬采暖问题，物业通过告知书建议业主集资维修或更新设备，两项的成本分别为20多万元和120万元左右。

### 2 说法：业主意见不统一，物业称难再推进

“物业工作人员曾上门征集维修意见，可之后不知何故一直没有实质行动。”业主吴女士说，最终，物业告知他们，因业主意见不统一，事情一时难再推进。

安祥物业金经理说，该小区共有180多户业主，除商户外，居民为166户。他们告知了业主维修空调、更换新空调、更换热源和暂时不用4种方案，并通过入户走访、打电话、张贴通知等方式征集业主意见，因每一种方

案的支持者均未超过总户数的2/3，不符合相关法规要求，此事才搁置下来。

物业公司张贴的多份通知证实了金经理的说法：10月17日，物业发通知督促大家积极配合进行意见征集；10月27日，物业张贴的意见征集结果显示，166户业主中，同意集资维修中央空调的19户，同意集资更新的51户，不表态34户，不使用35户，联系不上10户。

### 3 进展：90多户业主欲自筹资金购置设备

不久前，近90户业主自行成立了“临时业主委员会”，组织业主自筹资金购置新的中央空调。目前，已有90多户业主签字同意。

“我们跟一些中央空调经销商接触了，经销商根据我们小区的情况，报价在60万元至100万元。”一些业主告诉记者，业主自筹资金购置新空调，与物业提出更换新空调要集资120万元有关，一些人觉得成本较高。

安祥物业曾就小区业主自筹资金采购安装新空调一事询问区物业

办、珠江路办事处等，得到的明确答复是：“在2/3以上业主同意授权的情况下，才能集资更换损坏的中央空调机组，否则就违反了相关的法律法规。”

河南大进律师事务所律师任希红说，根据物权法相关规定，中央空调作为全体业主共有设施，购买、使用或维修的相关事宜，应当经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主，且占总人数2/3以上的业主同意。部分居民目前的做法，可能导致后期产生如产权归属、使用权等系列问题。

### 4 办事处：指导居民召开业主大会、成立业主委员会

对小区居民和物业公司在解决中央空调一事上存在的分歧，珠江路办事处物业办负责人赵进东说，11月20日，他们接到物业公司、居民反映后，约谈了物业公司法人代表，对此事进行了多方了解和调解。鉴于目前的情况，办事处愿意指导小区居民组织召开业主大会和成立业主委员会，通过更加公开、透明的方式解决

问题。业主吴女士告诉记者，22日晚，该小区超过2/3的业主已协商决定，将尽快把有关材料递交至丽新社区，按流程先成立业主大会会议筹备组，而后通过业主大会会议最终决定如何妥善解决小区中央空调问题。

(本报将继续关注此事)

用户在哪里 我们就在哪里

洛阳网微信公众号

80万 粉丝

我们在哪里 用户就追到哪里

洛阳网“微信公众号”：80万粉丝，是河南省阅读量、粉丝量最高的微信公众号，根据权威的第三方清博大数据排行榜，“洛阳网”微信公众号阅读量长期占据河南省所有微信公众号第一的位置，多次占据华中榜首。

八方名品家电

这扇大门 永远为你 敞开

这里，有属于你的位置！ WE NEED YOU

聘：客服主管（3名） 销售主管（5名）

任职要求：男，38岁以下，高中以上学历，五官端正，身体健康，服务接待意识强，具备协调能力和沟通能力。

RECRUITMENT 在这里，你将会得到

- 大量的培训机会
- 专业的导师指导
- 在家电行业中极具竞争力的薪资体系
- 必不可少的五项保险
- 不定期的各种活动、节假日福利
- 幸福有爱的组织文化，贴心的人文关怀

地址：洛阳市西工区体育场路13号八方电器客服中心  
联系电话：0379-64889306（座机），13938870774（孙女士）13838450162（朱女士）