河北省围场满族蒙古族自治县人民法院

民 事 判 决 书

（2017）冀0828民初3712号

原告：围场满族蒙古族自治县凌云大厦业主委员会，住所地河北省围场满族蒙古族自治县围场镇凌云小区内。

负责人：赵学章，职务主任。

委托诉讼代理人：杨立均，男，该业主委员会副主任，住河北省围场满族蒙古族自治县。

委托诉讼代理人：殷宝信，男，围场满族蒙古族自治县纪元法律服务所法律工作者，住河北省围场满族蒙古族自治县。

被告：围场满族蒙古族自治县吉星物业服务有限公司，住所地河北省围场满族蒙古族自治县围场镇木兰北路吉星花苑小区。

法定代表人：李东山，职务经理。

原告围场满族蒙古族自治县凌云大厦业主委员会（以下简称凌云大厦业主委员会）与被告围场满族蒙古族自治县吉星物业服务有限公司（以下简称吉星物业公司）物业服务合同纠纷一案，本院于2017年7月28日立案后，依法适用普通程序，于2017年8月17日公开开庭进行了审理。原告凌云大厦业主委员会委托诉讼代理人杨立均、殷宝信、被告吉星物业公司法定代表人李东山到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

围场满族蒙古族自治县凌云大厦业主委员会向本院提出诉讼请求：请求判决解除与被告吉星物业公司的物业合同并由被告承担诉讼费用。事实和理由：1、被告吉星物业公司入驻凌云大厦未能履行服务合同约定的项目条款，公用设备消防地下管道破裂、消防栓损坏、部分消防箱内水龙带丢失，至今不能修复，一旦发生火灾直接威胁着300多名业主的生命。2、电梯自2017年1月1日至2017年6月7日长达180多天无聘用有资质专业人员进行安全检验及维保。3、未能协助公安部门维护本物业区域内公共秩序，进行来访人员登记控制。4、未对交通秩序、车辆停放、出入登记进行过管理。因此原告全体业主表决一至同意解除终止与被告的物业合同，由被告承担诉讼费用。原告提供了以下证据：1、物业合同，证实被告应履行的合同义务，2、照片一组，证实被告没有按合同约定履行；3、电梯的维保合同，证实小区电梯的维保不是由被告完成；4、电费的收费单据，证实小区的公用电费部分是由本案原告进行交纳的；5、业主大会的全体业主书面征求意见签字，证实经业主大会业主决定同被告解除聘用关系；6、公告书一份，证实向被告送达的解除物业合同通知。

被告吉星物业公司辩称，我公司自2017年1月1日进驻凌云大厦开始服务，开始对小区内的公共设施、设备、公共卫生清扫等实施管理和服务，有门卫，停车有10个挡车设施进行提示，我履行了合同的义务；原告称消防地下管道破裂、消防栓损坏、部分消防箱内水龙带丢失问题，我公司进入时就是这个现状，而且在我公司入住凌云大厦开始服务，上届物业公司告知我地下消防管道断裂不能供水，是因为原告方原因。我公司保洁人员一直清扫着公共场所的卫生，办公室有人长期值班。后期是因为杨立均阻止威胁，我公司人员才不敢去办公。门卫在2017年8月1日被原告撵走。我公司是原告邀请进驻的，6月份原告找回了电梯资料，要验电梯，原告找的维保企业一直在维修着电梯。原告所列的事实及理由都不成立，原告方给清我物业费我同意解除并撤出凌云大厦。被告提供了以下证据：1、物业合同；2、凌云大厦各单元业主签字；3、公司将安监设施全部正常运行。4、公司更换了5个单元的电话线；5、各业主签字证明到现在保洁一直运行。6、2017年8月8日公司及时疏通管道，9日，公司及时修理车库门。证明我公司的物业服务工作一直运行。

当事人围绕诉讼请求依法提交了证据，本院组织当事人进行了证据交换和质证。双方当事人对物业合同无异议，并认可现在凌云大厦小区的电梯系统由原告找人维护，原告交纳了部分公用电费及被告的工作人员一直对小区进行保洁工作。上述证据本院予以确认并在卷佐证。根据原、被告的陈述及上述审查确认的证据，本院认定事实如下：2017年1月1日，经凌云大厦小区117户业主同意，原、被告双方签订凌云大厦小区物业管理服务合同，合同期限自2017年1月1日至2019年12月31日止，合同中就双方权利义务、维护物业及业主安全和美好环境规则、物业管理服务费用、不可抗力及特殊情况进行了约定。被告入驻凌云大厦小区后按照物业服务合同约定实施管理与服务工作。后双方因电梯及电费、消防管道等其他事宜发生纠纷，在2017年6月份以后，小区电梯的维护、保养不再由被告公司维保，原告聘用其他公司维护保养，现小区门卫已撤出，部分公用电费由原告方交纳，但小区的卫生保洁工作一直由被告承担。原告于2017年6月6日以张贴公告的形式向被告送达了解除合同通知，告知被告于2017年6月7日前撤出小区。2017年7月23日凌云大厦小区117户业主中的83户业主召开业主大会同意解除与被告签订的物业服务合同。自被告进入小区至今，存在部分业主拖欠物业服务问题，被告同意在给付清物业服务费用后解除合同。现被告已就部分业主提起诉讼，主张权利。

本院认为，原、被告双方因物业服务合同履行过程中发生纠纷，已造成合同无法继续履行，原告业主大会三分之二以上业主同意解聘物业服务企业，现原告请求解除与被告签订的物业服务合同，本院予以支持。部分业主拖欠被告服务期间的物业服务费，被告应向拖欠物业费的业主另行主张权利。综上，依据《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第八条的规定，判决如下：

解除原告围场满族蒙古族自治县凌云大厦业主委员会与被告围场满族蒙古族自治县吉星物业服务有限公司于2017年1月1日签订的凌云大厦小区物业管理服务合同。

案件受理费100元，由原、被告各负担50.00元。

如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人或者代表人的人数提出副本，上诉于河北省承德市中级人民法院。

审　判　长　　曲云泽

审　判　员　　张晓文

人民陪审员　　王怀艳

二〇一七年八月二十八日

书　记　员　　郭　帅