



业委会改选风波：小

静湖琅园业委会、物业、部分业主矛盾频发，一波未平一

□文/图 半岛记者 李红梅

近一年来，市北区海信·静湖琅园小区的业主群相当热闹，部分业主对现业委会（简称“业委会”）和物业不满意，要求依法改选业委会。与此同时，现业委会表示改选涉嫌行政违规、程序违法、法定事由不足、选举结果没有法律效力，双方矛盾不断升级。

近些年，一些居民小区在成立业委会问题上频繁出现纷争。业内人士认为，随着法治观念和权利意识的提升，业主参与小区建设管理的积极性有所增强，面对这样的新形势，街道、社区、业委会及物业公司的工作方式都应作出相应调整。

事 质疑业委会“不作为” 件 业主掀起“罢免风波”

12月17日，70多岁的赵先生拨打本报新闻热线96663反映，他居住的静湖琅园小区最近闹得沸沸扬扬，现业委会还有一年才任期届满，前段时间就有几位业主起诉现业委会是非法组织，要求撤销物业服务合同，被市北区法院驳回，但那几位业主仍不放弃，在小区贴启事要求成立改选小组，重新选举业委会。

静湖琅园现业委会对此在小区内挂出横幅，表示“行政违法改选业委会，投票无效”。随后，小区业委会改选小组也不甘示弱，针锋相对地挂出横幅，称“现业委会未经业主选举，非法动用资金，依法改选是为小区全体业主争取利益”。不过，改选小组的横幅或在夜间被人悄悄剪断，或被收走，由此引发很多业主愤愤不平，有业主在邻居群里发红包给改选小组成员，支持重新制作悬挂新的横幅。

12月19日，记者来到静湖琅园小区，跟多位业主聊起业委会改选一事。有老年业主告诉记者，对现在的业委会和物业总体还算满意，不理解为什么有些三四十岁的年轻人极力呼吁改选，更不愿意看到双方互相争斗，破坏小区安静和谐的氛围。还有老年业主表示，自己要求比较低，不管哪方当选业委会，都不太在意。而一些年轻业主则认为，现在的小区业委会不够负责，账目不公开，对物业管理也没起到应有的监督作用，改选新的业委会之后或许能好一些。

“双方之间的矛盾冲突不断升级，业主也跟着遭殃，小区环境变乱变差，监控坏了一年多，至今也没修好。”一位业主说。

据了解，静湖琅园小区位于市北区劲松三路与辽阳西路交会处，由青岛海信房地产股份有限公司开发，2006年交付使用，共有12栋高层住宅、827户业主，目前物业费每月每平方米1.3元。该小区物业公司一位工作人员表示，小区公共部位的监控设施已使用十多年，线路老化，设备陈旧落后，虽然曾多次维修并更换过摄像头，但去年大雨过后，整个监控系统基本瘫痪，无法再修复，需要重新更换升级。考虑到小区业主的人身和财产安全，现业委会委托睿海物业就监控改造进行招标，给出的方案大约需要花费24万元，而有业主提出的改造方案仅需十几万元。

“今年8月份，业委会就是否动用小区车位费等自筹资金改造监控进行入户调查，再次遭到个别业主阻挠，入户调查表被涂改甚至撕毁，导致监控改造再次停顿。”静湖琅园小区业委会主任车海青说。



静湖琅园业委会改选小组在小区内悬挂横幅表达诉求。

改选组： 业委会未经备案是非法组织

2009年4月，静湖琅园小区成立了第一届业委会。按照《山东省物业管理条例》规定：业委会每届任期不超过五年，可连选连任；业委会任期届满六十日前，应当召开业主大会会议进行换届选举；业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持相关资料向物业主管部门和街道办事处备案。

“2014年，第一届业委会任期届满，没召开业主大会选举，自己就连任了。现业委会不是业主大会选举产生的，也没有向物业主管部门和街道办事处备案，是非法组织。而且，很多业主压根不知道现业委会成员都有谁。”静湖琅园小区业委会改选小组成员谭凯伦告诉记者，现业委会账目不公开，未经业主大会同意私自动用小区共有资金，单笔金额超过10万元以上。

谭凯伦告诉记者，在物业公司的选聘上，静湖琅园部分业主对现业委会也相当不满。2014年5月，现业委会在未经业主大会授权、未进行招投标选聘的情况下，擅自终止了青岛海信物业服务有限公司的服务，改与睿海物业签订《物业服务合同》，导致小区物业服务及公共环境秩序恶化，监控损坏、外墙渗水、路面破损、停车混乱、消防通道堵塞等问题迟迟得不到解决。2017年，小区业主多次要求业委会召开业主大会会议讨论更换物业公司或重新拟定物业服务合同条款，但业委会无视业主的诉求，擅自与睿海物业续签了《物业服务

合同》，其中仍未明确物业公司的违约责任。

记者查询工商信息发现，青岛睿海物业管理有限公司（简称“睿海物业”）成立于2011年8月，前身是青岛海信物业经营有限公司（已注销），由青岛海信房地产股份有限公司全额持股。

2017年12月2日，静湖琅园小区有居民给政府信箱写信，反映该小区物业、业委会收费后相互推诿、不作为、不公开透明等问题，称小区路面、照明、停车、监控系统和健身器材都杂乱无章、无法使用，没人维护。对此，市北区政府答复称，区物业办已要求物业公司按照合同约定的内容和标准完善服务，同时辖区街道已督促物业、业委会加强管理，重大事项召开业主大会，业主有意见可以提出，与物业、业委会协商解决。

今年5月3日，静湖琅园小区4位业主到市北区人民法院发起民事诉讼，将静湖琅园业委会和睿海物业告上法庭，请求法院撤销业委会与睿海物业2017年签订的物业服务合同，确认业委会是未经依法选举产生的非法组织。10月31日，市北区人民法院作出裁定，以4原告“不具备诉讼主体资格”为由，驳回起诉。

依据《物权法》规定，选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

业委会： 改选涉嫌行政违规程序违法

针对4位业主的诉讼，静湖琅园小

区业委会辩称：在未经业主大会授权的情况下，未达到法定人数的部分业主不能就全体业主共同利益起诉；业委会与睿海物业签订的物业服务合同合法有效，并非擅自更换物业服务公司，并未侵害业主知情权、选择权。

市北区法院驳回4位业主的起诉之后，静湖琅园业委会在小区内贴出公告：“由此可见现业委会的合法性不容置疑。目前正在进行的改选业委会活动，涉嫌行政违规、程序违法、法定事由不足、选举结果没有法律效力，业委会已向上级部门申诉，并依法维权。”

“去市北区法院起诉业委会和物业的4名业主中，有3名业主拖欠物业费，这其中有两名业主拖欠物业费长达8年，已被市北区法院判决限期支付。”静湖琅园小区业委会主任车海青已经60多岁，退休之后从事高考美术辅导。

对于现业委会被指为“非法组织”的问题，车海青说：“虽然物业管理条例规定‘业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，凭相关资料在所在区（市）物业管理行政主管部门备案’，但我们咨询德衡律师事务所的律师得知，备案只是一个告知义务，法律并没有规定业委会不备案就是非法的。”

“现业委会成立4年来，为小区做了大量的工作，如添置健身器材、建立老年活动中心等，大家有目共睹。业委会有实名制的业主反馈表，与业主互动渠道通畅。”车海青说，“2015年，小区业主大会表决通过，使用地上划线车位费，每年返还全体业主1个月的物业费近13万元，目前已连续返还3年。”

针
锋
相
对