

成立难、规定多,还屡屡成被告——

业委会 路在何方?

海岸锦城三期,由业委会牵头安装的隔离墩。

跑了一年多,依旧没成立

青岛市物业管理条例明确规定,一个物业管理区域依法成立一个业主大会,并选举产生业主委员会。然而,一些小区在组建业委会时却频频被“卡”。

2021年4月,城阳区华城路五小区曾因物业“跑路”遭遇“垃圾围城”的窘境。该小区建于上世纪90年代,此前因物业费太低,物业公司常年入不敷出,最终无奈退出。当时,多位居民提出了筹建业委会、选聘新物业的想法,小区业主方先生就是其中之一。令他失望的是,一年过去了,小区业委会仍未能如愿成立。

“对于小区业委会的成立,有太多‘硬杠杠’,现在我们小区业委会的筹办工作已终止。”6月30日,方先生遗憾地说,当初为了筹建业委会,小区业主专门建立了筹备微信群,并主动发动左邻右舍,分别给认识的邻居们打电话。“业委会筹备初期,小区半数以上居民都表示非常支持,但到了投票环节还是出了问题。”方先生介绍,由于是老旧小区,30%以上的房屋被外租出去,许多业主并不在小区居住,但投票要求租户不能代投,打电话投票也不计数,这些条条杠杠无形中抬高了通过率的门槛。

“但让我们感到不解的是,业委会虽然因未能达到投票率不予通过,那小区现在的物业是怎么进来的?”他说,当初成立业委会的初衷就是因物业撤出导致垃圾满天飞,大伙筹备成立业委会就是为了选聘新物业,“如今,业委会没有成立,物业公司却成功入驻小区,那物业进驻还需不需要居民投票?”他说,业委会筹备组曾就物业投票通过的相关问题进行了咨询,“对方的答复是,物业入驻允许电话投票,但业委会成立投票则不可以,这些都是相关法律条文规定的。”

“为了成立小区业委会,我们找过很多部门反映情况。”同样在为成立业委会而多方奔波的还有家住李沧区中南世纪城三期的高女士等人。高女士告诉记者,他们之前按照要求收集了业主们的资料,并提交给街道,但一直都没有消息。后来,他们还打过12345政务热线,并向行风在线等反映过情况,在大家的努力下,相关部门总算同意接受申请书。“跑了很长时间,这还只是刚刚走出了第一步。”高女士说。

“为了阻止我们成立业委会,曾有人在我

家门口泼漆,还划过我的车。”7月2日,夹岭沟花园小区业委会主任张鹏告诉记者,当初他们小区成立业委会时也颇费周折,他和家人甚至曾被人恐吓过。他认为,成立业委会必然会影响到相关方的利益,有人千方百计阻挠就不奇怪了。

小区“爷爷团”,呼唤年轻人

6月27日,在市北区海岸锦城三期大门口附近,一位老大爷正拿着锄头在一处花园里翻土除草,他身后的小区里环境整洁、秩序井然。

“这是73岁的志愿者姜大爷在帮大家义务除草。”多位业主告诉记者,清理杂草,建牡丹园、月季园,美化小区等工作,一直以来都是业委会及志愿者们长期开展的常规义务劳动项目。

居民王先生介绍,该小区共有9个楼座、1500多户居民。2017年底,经过上千名业主签名,选出了由九名委员组成的业委会。这些年来,在业委会的积极推动下,小区面貌发生了巨大的变化。“物业费每平方米0.85元,上交率达到了95%。”居民们说。

王先生说,五年来,业委会为大伙办了许多实事。比如,小区外有条车道,之前经常有车辆乱停乱放,数量多达几十辆,严重影响消防车、救护车通行,也给业主们进出造成了麻烦。“业委会牵头找交警、城管、街道办等部门沟通后,购买了隔离墩和钢管,大家顶着酷暑进行改造,最终形成了如今人车分流的效果。”

“为业主排忧解难,这项工作我给业委会打满分。”业主冯先生说,小区大门口原来是45度视角,开车视线不好,经常造成车辆摩擦。征得园林部门同意并进行公示后,在物业公司支持配合下,业委会及志愿者通过移树拓宽了大门口角度,消除了隐患。“去年,大树滴油给业主车辆造成了很大麻烦,业委会督促物业进行修剪,解决了难题。”

尽管大伙一片点赞,但业委会主任任玉端也有苦衷和烦恼。他说,如今,业委会九名成员,除了一名80后外,其他多数是退休人员,而且年纪都不小了,像他今年64岁了,还有七十多岁的,堪称“爷爷团”。任玉端坦言,下一步业委会换届非常期待能有更多的年轻业主加入进来,大家一起来解决小区的各种难题。

服务遭质疑,坐上被告席

“小区业委会成员没有任何报酬,都是义务为业主们服务。”采访中,海岸锦城三期小区居民王先生说。业委会主任任玉端告诉记者,五年来,业委会经历了从不被理解到被拥护的转变。

6月27日,记者在该小区入口处的公示栏上看到,2021年7月至12月的公共收益收支明细表一目了然。“小区一切公共收益都公开透明。”业主张大爷介绍,业委会成立不久就召集业主一起清点了地上公共部位车位,并对电梯广告、饮水机合同等,邀请党员楼组长和群众代表签名见证,做到了公开透明。

“关于小区账目问题,还曾引发两年诉讼。”任玉端告诉记者,业委会成立初期,有业主曾以“部分账目费用不清”为由将业委会告上法庭,也有业主对成立业委会和物业签订包干制观点看法不一,他们要求实行承包制,要求掌管小区公共收益,如对绿化停车费分工等。最终,这些业主的诉讼均被法院驳回。“2019年8月,我们召开临时业主大会,对公共部位收益余额按照青岛市要求,做到了三分之二以上业主签名同意纳入住房公共基金账户管理。”任玉端说。

记者登录中国裁判文书网查询发现,岛城业主起诉小区业委会的案件有不少。例如,在西海岸新区某小区,多名业主曾将业委会诉至法院,请求撤销罢免前期物业和授权业委会执行招标或选聘新物业及与新物业签订物业服务合同的决议。因认为业委会改选成立后形同虚设,李沧一小区多位居民也将业委会告上法院,要求提供维修资金的使用情况、社区管理规约、会议记录、共有部分使用和收益的所有材料等。

夹岭沟花园小区业委会主任张鹏向记者介绍,从事业委会工作不仅没有报酬,还要牺牲个人大量的时间。以他为例,他们小区共有1600多户居民,当初竞选业委会委员时,家人就不太支持。“因为我是从事旅游方面的工作,工作时间比较灵活,再加上这几年行业不太景气,所以有大量的时间来为居民服务。”他说。多个小区业委会工作人员直言,在为业主服务的过程中被质疑很正常。“一方面,业委会一切工作要在公开透明的状态下运行,另一方面,也希望小区业主们在监督的同时,给予多一些支持、信任和理解。”一位工作人员说。

问诊岛城 物业纠纷

③

□文/图 半岛全媒体记者 陈邵华 郑成海 赵耀光

最近,半岛都市报、半岛新闻客户端持续推出“问诊岛城物业纠纷”系列报道,深度聚焦部分小区物业服务中的系列堵点、痛点和难点问题,在业主圈引发共鸣。

众所周知,小区业委会代表着全体的业主利益,负责监督物业服务、与物业保持密切沟通,扮演着极为重要的角色。但在现实中,不少小区却面临着烦恼和尴尬:有的业主们多方奔走,业委会却迟迟无法成立;有的业委会成立了,在运行过程中不仅遭遇质疑,甚至被诉至法院……

背后原因何在?如何走出困境?记者对此进行了多方采访。