

>>>声音

业委会上岗,先接受辅导

记者注意到,青岛一些区市正在加快推动居民小区成立业委会的步伐。例如,崂山区加强和改进居民小区物业管理工作三年攻坚方案明确提出,到2022年年底,全区物业服务基本达到全覆盖,业主委员会组建率达到60%以上。方案提出,在业主委员会成立和换届时,可将退休教师、公安干警等老党员、老同志发展为业主委员会成员,到2022年确保新成立和换届的业主委员会成员中党员比例不低于60%。

“业委会对物业的制约更有效。”在北京浩天(青岛)律师事务所律师邹永盛律师看来,业委会的重要性不言而喻。他说,一个好的业委会起着承上启下的作用,可把业主的呼声反馈给物业,也可对物业起到监督作用。“没有业委会的物业服务,有各种办法对付分散的业主,导致大事化小小事化了。”

他说,也有一种情况,由开发商人员组成的业委会,两者之间是“亲属”关系,这样的业委会不但不能发声制约,反而会出现损害业主利益的行为。业委会和物业的工作有一个相似之处,干好了很难,干不好很简单,因为众口难调。现实中,业委会不监督反而

比没有业委会的危害还要大,变相和物业在一起损害业主的利益。他认为,这种情况大量存在,全国发生了不少类似案例,业委会主任收受贿赂,侵占公共利益等。

山东元鼎律师事务所单正国律师认为,业委会成立难,其中一个原因在于业主的法律意识、参与意识以及善于自我管理和自我维护的能力相对薄弱。其二,业主委员会没有费用“活水”来支付后续服务,这也是导致在业委会成立后的运营过程中会出现别有所图或者能用某些手段控制业主委员会,并通过业主委员会来牟利的原因之一。

单正国律师认为,是否应像房屋维修基金一样,在业委会筹备前期建立业委会的提存,在新建的过程中提存出一部分基金,这部分资金作为业委会的运营基金,从而保证业委会有一定的运营资本。这个机制可以让业委会有“活水”能生存下去。他说,由于很多业委会的委员都来自各行各业,很多人都不了解业委会应该做哪些工作,应建立辅导机制,由政府组织辅导员对业委会进行相关辅导。



海岸锦城三期外围的乱停车现象目前得到有效控制。



夹岭沟花园小区,在物业撤走后业委会承担起管理重任。



嘉定山花园小区,物业未经业主大会同意上涨停车费被叫停。

>>>建议

既要加担子,也要戴紧箍

那么,如何加强对业委会的监管?采访中,这个问题成了多方共同关注的话题。岛城一位社区居委会负责人直言,曾有小区居民要求居委会罢免业委会负责人,但实际上居委会履行的一种指导监督职能,选举业委会、更换业委会成员等必须按照法定程序由小区业主大会进行表决。

记者看到,崂山区刚刚下发的相关文件明确提出,强化对街道落实相关制度情况的检查考核,促进业主委员会依法依规履职。对发现存在业主委员会及其成员挪用、侵占共有部分经营收益等共有资金;利用职务便利索取、收受建设单位、物业企业以及有利害关系业主提供的利益或者报酬;利用职务便利减免物业费、停车费等相关费用;篡改、隐匿、毁弃保管的文件、物品;违规泄露业主信息等行为的,严格按照法律法规进行处理。

青岛市住建局物业管理处工作人员介绍,省市物业条例以及民法典等法律法规对各部门的职责都有明确规定,业委会的成立和换届都是属地化管理,由街道办事处和

社区居委会负责执行。根据青岛市物业管理条例,由街道办事处负责组织指导本辖区业主大会成立和业委会选举、换届工作、监督业主大会和业委会依法履行职责,协调处理物业管理中的重要问题和事项。

山东元鼎律师事务所单正国律师认为,对业委会的监管,是一个综合性问题,包括社会监管和舆论监管。其中,社会监管和业主相挂钩,行政监管则是一种制度监管和法规监管,比如进行立法,同时不光要上紧箍还要给一定的资金,如果仅仅凭人管人会特别难,制度监管可行性更高,比如考核、点评等,业主可以通过互联网进行点评,投票也实行网络化,同时社区也对其进行监管。总而言之就是建立一个制度,结合大数据、互联网等便捷的方式,业主进行点评并上传,据此进行考评。这种综合性的监管需要一定的制度和体系,目前很多小区问题的根源就在于缺少综合性、体系性监管机制,同时,法律法规也相对并不完善,同时,也没有足量的资金支持业委会不断提升服务水平。

>>>延伸

手机上点一点,也能参加投票

去年,青岛市相关部门正式推出了智慧物业管理服务平台,供物业管理各方免费使用。当年底,李沧区逸景公馆成为首个使用该平台进行微信投票召开业主大会的小区。

记者了解到,目前该系统正在众多小区得到推广和应用。前不久,在崂山区金家岭街道的指导下,惠都社区居委会召开业主大会,通过青岛市智慧物业管理服务平台进行表决,最终选聘出小区物业服务企业。在夹岭沟花园小区,即将召开2022年业主大会并表决相关事项,业主们可选择

电子投票和现场书面投票。

前不久,市物业服务保障中心相关会议上,大家一致认为,通过智慧物业建设,建立物业管理活动中业主、业主委员会、物业服务企业、行政管理等相关主体线上联系渠道和沟通交流平台,通过共建、共治、共享和相关信息化约束手段能有效约束相关主体行为,有利于解决当前物业服务不规范、小区信息不公开、业主大会召开难、业主委员会监管难等问题,持续提升物业管理和基层治理水平。



73岁的志愿者姜大爷义务为小区除草。

