

我们就要拥有业主委员会啦!

中泰华庭小区居民成立“组织”的过程,或许会对其他小区居民有帮助

社区·话题



□记者 郑凤玲 见习记者 裴希婷 文/图

5月4日上午,在位于新区王城大道古城路口的中泰华庭小区,苏全生等几名业主委员会筹备组成员正忙着组织大家选举每栋楼的业主代表。之后,将从这些业主代表中选出业主委员会候选人……

要知道,走到这一步,他们付出了好几个月的努力呢。



业主在小区公告栏张贴业主大会筹备组组成人员名单。

■“社区灭虫”大家来

树上掉虫子 居民好心烦

您若发现社区里的树遭受虫害,赶紧告诉我们
您若知道好的消除虫害方法,也请告诉我们

□记者 李岚 见习记者 尹亮 实习生 牛玮 文/图

“我们院子里的树上有好多小虫子,地上满是虫子屎,脏死了!”近日,多名市民拨打本报热线66778866报料。

昨日,记者到我市部分社区察看了树木遭虫害情况。西工区纱厂西路一小区里的十几棵槐树上布满了大小不一的树洞,树干上密密麻麻地爬满黑色的虫子,地上还残留着一团团黄色的絮状物,路过的居民说,这些全是虫子的排泄物。

“物业管理已打了三四次药,情况有所好转。去年夏天,树叶都被虫子啃光了,地上黑乎乎的,像有胶似的。”居民武先生说。

洛浦路22号院内,停在树下的一辆黑色汽车外壳发白,像落了一层“头皮屑”,居民说,这是从树上掉下来的虫子。住在三楼的李女士说,即使窗户关得再严,小虫子也能爬进来,感觉“太恐怖了”!

洛龙区仁勇街香山小区也有类似情况。栎树翠绿的叶子上爬满了黑色的小虫,叶面有褶皱。树下的路面上布满了像沥青一样的东西。居民武先生说,前不久他发现这些树往下“滴水”,滴到头上或者衣服上非常黏,根本洗不掉。“只知道这些虫子叫蚜虫,但不知道它对身体健康有没有影响。”武先生有点担心地说。

市园林局工作人员告诉我们,市民看到的“蚜虫”多为蚜虫或国槐尺蠖,这类虫子在干旱、温暖的环境下生长较快。“‘蚜虫’的寄居环境是各类植物,靠吃树叶等为生,对人体没有危害”。

据了解,市园林局负责市管道路的绿化养护,区管道路的绿化养护由区相关部门负责,而小区道路的绿化养护归社区及物业。

“眼看生虫的树越来越多,物业人手又不够,有没有更有效的方法消灭‘蚜虫’?”采访中,小区的居民纷纷询问。

您所在的社区有虫害扰民的恼人情况吗?您有好的治虫办法吗?请拨打66778866告诉我们(注:请告知具体的遭虫害小区或是有可行性的治虫方法)。本报将绘制详细的“社区虫害分布图”,向相关部门“取经”,听取小区居民的建议,打一场由小区居民共同参与的社区灭虫战!



树上生了不少虫子。

需要有一个“组织”和物业沟通

中泰华庭小区是一个高档小区,小区环境和配套设施都不错。可2006年业主们陆续入住后,慢慢发现了一个不如意的地方:小区里只有3套公共健身器材和两个羽毛球场,活动场所和健身器材非

常“紧俏”。

于是,去年11月,苏全生等几名业主向物业公司反映情况。物业公司对他们的要求表示理解,可同时也很难:如果要增建活动场所,增加健身器材,就必须动用大修基金,

可只凭几个业主以个人身份来申请,物业公司没有权利批准。也就是说,需花大宗资金的项目需经业主委员会通过,个人申请是不行的。

业主们这才明白,成立业主委员会是必须的。

■贴心提醒

如果您所在的小区属于商业开发性质,规模较大,住户较多,想更好地维护小区居民的权利,最好的办法就是成立业主委员会,这样才能更好地和物业公司沟通。

成立业主委员会需要什么条件?

当时,苏全生等人对如何成立业主委员会一无所知。他们就来到小区所属的洛龙区房管局,请教如何成立业主委员会。

对方给他们一份成立业主委员会的程序范本和一份《洛阳市业主大会和业主委员会指导规则》(以下简称《规则》),让他们回去按照规定的程序准备材料。

苏全生等人认真学习了材料,发现他们小区完全符合成立业主委员会的条件。于是,几名热心的

业主每人负责一栋楼,挨家挨户地给大家讲解《规则》上的内容,征得业主们签字同意。

据苏全生等人统计,小区购房户有1260余户,现入住800余户,签字同意成立业主委员会的业主有500余户。小区一期、二期工程自2006年、2008年以来已全部交付使用。这些都符合成立业主委员会必需的条件。

成立业主委员会,召开首次业主大会前需成立筹备组。筹备组要由居委会、业主和建设单位的代表

共同组成。

今年1月,业主代表们召开了一次会议,确定了9名业主代表作为业主大会筹备组成员。不过,洛龙区房管局审核发现:个别业主代表的资格不符合规定,比如一名姓梁的女士,她虽在小区内拥有两套住房,可户主均是她的儿子。于是,她被“请”出了筹备组成员行列。

■贴心提醒

《规则》规定:(一)物业已交付使用的建筑面积达到50%以上;

成立业主委员会不是为了“赶走”物业

由于中泰华庭小区没有居委会,现属古城乡政府管辖,洛龙区房管局就建议业主们将审批资料交给古城乡创建办分管物业的负责人。由于建设单位一直没有派代表参加,筹备活动就此“卡壳”。

4月26日8时30分,我们随其中6名业主代表再次来到古城乡创建办。分管物业的负责人王永强数次给建设单位打电话,可一直等到11时,对方也没有派人过来。

在此情况下,王永强决定:目前乡政府、业主都有符合要求的代表,虽然建设单位缺席,按规定也可以成立筹备组。

“其实,建设单位不派代表,是因为他们对我们有误会,怕我们赶走物业公司。”业主代表苏全生说,因为物业公司是开发商派驻小区的,他们害怕业主们成立业主委员会后找借口解聘物业公司。其实,小区业主对物业公司的服务还是

挺满意的,成立业主委员会并不是为了赶走物业公司,而是想协助物业公司更好地做工作。

4月27日,经过洛龙区和古城乡政府物业部门的协调,在建设单位代表缺席的情况下,中泰华庭成立了业主大会筹备组,在小区内把筹备组成员名单公示7天。7天后,进行委员选举并成立业主委员会。

■贴心提醒

业主大会筹备组成员名单确

业主委员会成立后有哪些权利?

中泰华庭的业主委员会即将成立,成立后会拥有哪些权利呢?

业主委员会成立后,建设单位要在建筑物及其附属设施综合验收合格后,将其管理权移交给业主委员会。小区物业公司要接受业

主、业主大会、业主委员会的监督。比如,小区内共用设施设备法定保修期满后,业主委员会就可以动用维修基金,委托物业公司进行维修、更新和改造。

苏全生表示,业主委员会成立后,即可根据业主意见,

增建室内室外活动场所,增加健身器材。

■贴心提醒

业主委员会的主要职责是:第一,对物业进行监督,比如可以选聘、解聘物业服务企业。

定后,应当以书面形式在物业管理区域内公告。筹备组把首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容,拟定的《业主大会议事规则》和《业主管理规约》,业主身份、委员候选人人数及名单在首次业主大会召开15日前公示。

业主如果对此有意见,可以在公告后7日内提出异议,筹备组应当在首次业主大会会议召开前予以答复。

第二,决定专项维修资金使用、续筹方案,并监督实施。

第三,配合政府、街道办事处,对社区进行管理。

第四,督促不缴纳服务费的业主按时缴纳服务费,积极向业主宣传物业管理有关法律政策。