

物业撤走后,临时业委会对小区进行管理,不过,在管理中,业委会成员既有信心又有疑问——

自己管自己,到底行不行



核心提示

见习记者 付璇

近日,一张贴在涧西区中弘·恒泰苑小区门口的告示引起众多业主的围观。“这可咋办?咱小区的物业走了。”“走就走了,他们走的时候也没把小区管理好。”……一时间,业主们议论纷纷。

物业撤离几天后,记者来到该小区发现,虽然没有物业,但小区并没出现脏乱不堪的情况。小区里有人正在修剪草坪,监控设施也在逐步完善之中,这又是怎么回事儿呢?



绘图 雅琦

【事件】

没了物业怎么办 临时业委会来接管

中弘·恒泰苑小区临时业委会成员陈先生称,18日上午,物业撤离后,为了不让小区日常运转陷入瘫痪,当日下午,由业主们推荐的5名临时业委会成员就开始招聘保洁、门卫,并联系垃圾清运人员。

“虽然物业公司撤离了,可业主们还要正常工作和生活,尽快让小区各项管理工作步入正轨才是最重要的!”陈先生说。

23日,临时业委会在小区门口贴出通知要收取物业费,各项收费标准不变。

临时业委会成员耿女士说,临时业委

会已决定免费为业主提供服务,确保小区各项管理工作正常运转。

陈先生称,收取的所有费用都将用于小区日常管理。

目前,该小区的临时业委会正积极向相关部门申请成为正式的业主委员会。

【看法】

小区自治行不行 业主看法有不同

记者了解到,该小区虽然只有5幢楼200多户居民,却在7年间换了3个物业公司。不少业主认为,这几个物业公司是“一个不如一个”。找不到合适的物业公司,实行业主自治行不行?一些业主提出了自己的看法。

“只要把小区管理好,是不是物业公司

管理都无所谓,把业主们交的钱都用到刀刃上就行。”业主杜先生说。

业主来先生则坚定地认为,业主自治的管理方式最“靠谱”,因为业主委员会的成员都是小区业主,最能了解大家需要的是什么。

但也有部分业主对临时业委会的管理

能力进行质疑:就凭几个业主怎么能完成小区的管理任务,何况他们还有自己的正常工作?

业主王女士则将问题看得更长远。“虽是义务管理,但我相信大家都是认真负责的,小区管理不是一时之事,能否将这份管理热情延续下去确实让我有些担心。”王女士说。

【临时业委会】

希望大家齐心协力管好小区

结合小区的种种情况,对于未来将采取何种管理模式,临时业委会成员也说出了自己的意见。

陈先生说,目前,他觉得小区根本招不来物业公司。物业公司是商业性的,难免要顾及利润。如果小区各项收费还按原来的标准,物业公司一定会入不敷出,但涨物业费又难免会引起部分业主不满,因此,小

区管理处于两难之中。

几名临时业委会成员均表示,他们想选择业主委员会自治的模式对小区进行管理。将来,他们会把各项收支明细张贴出来。临时业委会负责人不拿一分钱,每月剩余资金全部用于小区环境建设。

临时业委会成员肖女士说,虽然自己在工作中是个领导,但能否当好小区

“管家”,她有些担心。陈先生则坦言,目前,小区业主的心不是很齐,他希望业主们能支持他们的工作,大家劲儿往一处使。

如今,面对小区管理中出现的各类棘手问题,几名临时业委会成员也很头疼。“虽然都是摸着石头过河,但大家还是坚信情况会越来越好的!”陈先生说。

【记者探访】

那些实行自治的小区现状如何

那么,我市那些实行自治的小区现状如何?记者进行走访。

“实行业主自治,业委会负责人要做很多幕后工作,虽然小区只有200多户居民,但真想管理好其实不容易。”涧西区中原人家二期小区业委会负责人金琦说。

由于对原物业不满,该小区于2007年开始实行业主自治。5年过去了,大多数业主对小区目前的管理模式表示满意。

金琦笑言,当初,业委会成员也是在招

不来物业公司的情况下硬着头皮接管的,他们摸着石头过河,管理得还不错。据了解,该小区每月物业费都能收95%以上,而在5年前,只能收60%左右。

“业委会不像物业公司,管不了可一走了之,业委会成员都是小区业主,管理不好自己压力也很大。”金琦说,不久前,业委会换届时有人提议招物业公司,结果90%的业主不同意。

收费低、开支透明、为业主办实事儿是

不少自治小区负责人的经验。

涧西区江西路信昌小区也是我市较早实行业主自治的小区之一,业委会管理4年多来,业主们从怀疑到信任,交物业费也由被动转为主动。“只要一心想为大家办实事儿,就一定能赢得民心!”业委会主任马九国说。

当然,也有一些自治效果不好的小区,这类小区的矛盾多集中于小区收支费用不够透明及业主对业委会成员的负责程度不满意上。

【经验】

“过来人”的几点建议

采访中,不少业委会负责人对有意实行业主自治的小区提出了建议:

1.推选出的业委会负责人一定要对小区管理工作有高度的热情 and 责任感,还要有很强的执行力,业委会内部成员一定要团结。

2.虽然是业主自治管理,但对小区清洁工、门卫等相关人员的聘用一定要制度化、规范化。聘用本小区业主或熟人担任门卫、清洁工并不妥当,最后很可能出现“请神容易送神难”的尴尬局面。

3.管理小区要讲方法,业委会负责人最好学习一下与小区管理相关的文件及法律规定,并根据小区居民的实际情况来看决定实行何种管理方法。

4.不像大型物业公司那样,有充足的资金,物业费几乎是实行业主自治小区的唯一资金来源。如果遇到紧急情况难以处理时,一定要及时同办事处及社区沟通。

5.小区开支要透明,业委会负责人一定要本着对业主负责、为大家办实事儿的原则进行管理,不要以权谋私。

【相关部门】

自治未尝不是一种方法

市物业办相关负责人表示,小区实行何种管理模式由全体业主共同决定。小区的管理具体来说有4种模式:专业公司入驻管理、单位后勤式管理、业主自治管理、社区及办事处介入管理。目前,我市有部分规模较小的小区采用了业主委员会自治的模式,有些还取得了不错的管理效果。对于业主较少的小区而言,自治未尝不是一种好方法。

我市某物业公司经理说,物业公司属于商业公司,实际操作中一定会考虑利润问题,如果没有赢利,一般不会选择入驻一个小区。

河南尚中律师事务所宋武军律师表示,从法律上来说,业委会自治不是一种市场行为,与物业公司相比,在管理方面也许会有差异。该律师提醒自治小区的相关负责人,在义务管理过程中,遇到涉及业主共同利益的重大问题一定要及时与业主沟通,以免带来误解和麻烦。