

我市共 1800 多个小区,成立业主委员会的只有 130 多个 小区业委会,“难产率”为啥这么高

核心提示

□记者 付璇 通讯员 刘艳阳

近日,老城区万兴小区及洛龙区公务员小区陆续召开了首次业主大会,随着业主委员会(以下简称业委会)成员的最终确定,这两小区的业委会也终于正式成立。在这两场业主大会的背后,有着热心业主、社区及办事处工作人员的努力。随着业主维权意识的提高,业主委员会已不算新鲜事物,然而,我市正式成立业委会的小区并不多。有业主曾调侃,成立业委会颇似中彩票,需“天时、地利、人和”。那么,小区成立业委会难在哪里呢?记者进行了多方探访。



绘图 雅琦

成立业委会 有利于业主 保障自身利益

针对此事,市房管局物业管理办公室负责人李柯说,我市共有 1800 多个小区,除 800 多个业主自治或由专业物业公司管理的小区外,其余多是单位后勤管理,全市成立业委会的小区有 130 多个。

记者了解到,在管理上,我市小区可分以下几类:

第一类:单位后勤进行管理的小区。此类小区成立业委会的并不多,由于小区管理工作在很大程度上依靠单位,多数业主对成立业委会的要求并不强烈。

第二类:破产单位的小区及没有物业的小区。这类小区的管理之路可分为两种:一种是成立业主委员会;另一种是由热心业主组成自治小组进行管理,适合自治小组管理模式的小区多为人数少且邻里间较熟的小区。

第三类:由社区或办事处代管的小区。此类小区由于多数业主对小区管理工作不热心,又无物业公司进驻,只能由社区或办事处提供基本的物业服务。

第四类:商住小区。此类小区业主维权意识较高,成立业委会的呼声也较高,但由于小区入住率低,业主彼此不熟悉及对成立业委会程序不了解等原因,成立业委会的也不多。

李柯表示,是否成立业委会是在小区符合相关条件的前提下根据多数业主的意愿而决定的,整个过程需热心业主、社区投入较多的时间和精力,而业主的维权意识、配合程度、责任心等也会起到一定作用。

在河南大进律师事务所律师张巧利看来,随着业主法律意识的增强,小区成立业委会应该会成为一种趋势。从法律角度上来说,成立业委会有利于业主保障自身利益,也有助于其具体权利的行使和实现。

有意成立 业委会的小区 不妨看看以下几点

对有意成立业委会的小区,一些“过来人”提出了几条建议:

1.筹备业委会是一个复杂、系统的过程,每一步都要严格按照相关规定实施,整个过程要做到公开、公正、透明。

2.选举业委会成员时,业主们应在详细了解候选人情况的基础上选取有公益心、责任心、办实事、有威望的业主。

3.成立业委会的前期工作除需要办事处及社区工作人员的努力外,每一名业主的支持、理解、参与是推动业委会顺利成立不可缺少的因素。

成立业委会,需各方共同努力

张献公是老城区万兴小区推动业委会成立的业主之一。在他看来,在业委会成立过程中,除了社区及办事处的支持,热心业主的参与配合起了重要作用。张献公说,他所在的小区属商住小区,6年里换过5个物业公司,成立业委会是业主们的共同心愿。不过,直到李居超等热心业主站出来,成立业委会的事才有了质的飞跃。

《业主大会业主代表产生办法》《业主委员会选举办法》……在洛龙区开元路办事处定鼎门社区办公室一角,一个大箱子里装着一年多来社区及业主们为业委会成立所准备的各类材料。回顾业委会的成立过程,社区主任笮邦印说,成立业委会是需要各方共同努力才能完成的工作。

王先生是洛龙区公务员小区推动业委会

成立的热心业主之一。在他眼中,社区及办事处的介入是小区业委会成立过程中的关键一步。

据了解,定鼎门社区工作人员曾将一本70多页的物业管理相关法规翻了不下60遍。由开发建设单位、社区及业主代表组成的业主大会筹备组召开了6次会议对相关法规进行讨论。

对物业不满,是业主想成立业委会的原因

采访中记者发现,对小区物业公司服务不满,是业主希望成立业委会的主要原因。

长兴华苑小区的张先生是支持其所在小区成立业委会的业主之一。在他看来,成立业委会是小区业主的一项权利。没有业委会,业主个人向物业反映意见时,会缺乏力度,给物业造成观点片面的感觉。

在笮邦印眼中,成立业委会能帮一些小小区跳出“业主对物业不满拒交物业费——没钱,物业公司服务质量下降——服务质量下降业主更不满”的怪圈。作为业主与物业之间的桥梁,业委会在调解两者之间的纠纷时可起到重要作用。业主大会 1/2 以上业主同意后,便可解除物业公司,这也使业主在

一些问题上与物业交涉时有了“砝码”。

不少社区工作人员都曾遇到业主向其反映物业公司服务不到位的问题,业主希望社区出面与物业协调,然而,有时候社区出面实际效果并不理想。“小区业委会成立后,或许能在一定程度上改变这一现状。”笮邦印说。

实践路上,怎一个“难”字形容

2009年,长兴花苑小区业主张先生便走上了筹建小区业委会之路,然而几年下来,成立业委会一事始终没能完成。谈及此事,张先生用“疲惫”“心凉”两个词概括了自己的感受。

2009年7月到11月,张先生在小区内组织召开4次业主会议,但效果并不令人满意。缺乏时间观念、持观望态度的业主居多,使得那4次会议并没取得实质性效果。

张先生说,2011年以后,随着入住业主

的增多及大家彼此间的了解,如今,召开业主会议能有近百户业主参加,但由于种种原因,业主们在成立业委会一事上已没有信心。在他看来,业主自身权利意识淡薄、持观望态度是其所在小区成立业委会一事难以完成的主要原因。

记者从洛龙区物业办负责人张万营处了解到,目前,洛龙区多数商住小区都没有成立业委会。对于这些小区业委会“难产”的原因,张万营认为有以下几点:

1.小区成立业委会,办事处、社区等也要投入不少人力、物力,然而,由于日常工作忙碌等原因,一些工作人员对成立程序并不熟悉。

2.目前,部分新建商住小区入住率不高,难以达到召开业主大会的标准。

3.成立业委会的工作需要有责任心的业主投入时间和精力,然而,多数新建商住小区业主彼此之间并不熟悉,在选举业主代表时易遭遇“瓶颈”。

洛阳网 www.lyd.com.cn

洛阳人,看洛阳手机报

洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富,总量占到了60%以上

移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。
联通用户发送短信 712 到 10655885 订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。