

洛阳·聚焦

物业公司撤离后,小区由一个名为小区自治管理处的机构代管。一些业主对该机构的工作不满,向社区提出成立业主委员会的申请,但等了近两个月还未获批

成立业主委员会,为何这么难?

1 吐槽:
小区环境令人担忧

中泰花园小区的多名业主向记者反映,自从该小区一个名为小区自治管理处的机构接手原物业公司的工作后,小区内失窃事件频繁发生。每到晚上,各种车辆能把小区占满,导致通行困难。在这样的环境中居住,不少业主直言“没有安全感”。

《洛阳晚报》记者了解到,此前,中泰花园小区的物业管理一直由洛阳鑫园物业管理有限公司负责。今年4月底,洛阳鑫园物业管理有限公司和小区的物业服务合同到期,物业管理工作被中泰花园小区自治管理处接管。

“这是一个什么样的机构?”很多业主至今都弄不明白。

2 回应:
应居民要求,
实行小区自治管理

15日,记者来到中泰花园小区自治管理处。一负责人说,此前,他在洛阳鑫园物业管理有限公司工作,今年4月底该物业公司要撤离,周山社区调查后发现,至少2/3的业主希望该物业公司留下继续服务,经过周山社区相关负责人协调,决定中泰花园小区实行自治管理,委托他代为管理小区物业,并成立小区自治管理处。

该负责人还出示了一份5月4日周山社区在小区贴出的相关通知:“应小区居民要求,中泰花园不再聘用新的物业公司,实行小区自治管理,由×××任经理,全面负责物业管理工作,原物业服务人员基本不动,继续履行服务义务……”落款为“周山社区”。

“我们负责这个小区的物业工作,是周山社区工作人员在小区组织民意调查,2/3居民同意的结果。”中泰花园小区自治管理处一负责人说,今年4月底,原物业公司撤离后,周山社区相关负责人就委托他代管小区。

该负责人说,中泰花园小区有420多户业主,物业费按照0.36元/平方米的标准收取,但目前只有不到70%的住户缴纳物业费。自治管理处除他外,还有1名收费员、3名保安、2名保洁、1名电工和1名垃圾处理员,居民缴纳的物业费除支付他们的工资外,仅有少部分盈余。自治管理处每月的开支明细,都定期报送周山社区,不必向社区业主公示。



核心提示

□记者 牛鹏远 见习记者 张庆旭 文/图

“俺小区物业管理让人不满意,居民想成立业主委员会,但申请递交了很久,管理部门一直没批。”近日,涧西区中泰花园小区的多名业主反映,今年4月,该小区原有的物业公司撤离后,小区被一个名为小区自治管理处的机构代管,物业管理不尽如人意。

不久前,小区部分业主想成立业主委员会,并按照相关规定,向社区递交了相关申请,但未获批准。小区自治管理处是什么性质的机构?成立业主委员会的申请卡壳,哪些环节出现了问题?《洛阳晚报》记者对此进行了调查。



小区自治管理处张贴的物业费催缴告示

3 质疑:
业主代表不同意,自治从何而来

不少业主对通知内容的合理性产生疑问。在采访中,有业主说,物业公司撤离后,周山社区曾多次召集业主代表开会协商。在会上,对于周山社区提出成立小区自治管理处的决定,几名业主代表都不同意,当场提出反对意见。

还有一些业主认为,“小区自治”顾名思义,应是业主自治,但自治管理处的工作人员并非业主。小区自治管理处成立后,该机构没有和业主们签订物业服务合同,他们不清楚这个机构执行的收费项目和标准的依据是啥。

4 表态:
小区自治管理处非社区安排

对于“周山社区委托小区自治管理处代管小区”的说法,周山社区党总支副书记朱永生予以否认。他说,中泰花园小区原物业公司撤离后,小区处于无人管理状态,为尽快确定小区管理方式,社区曾多次组织、召集业主代表开会协商。最后,业主代表们一致要求继续让原物业公司员工留下,替业主实行小区自治管理,这是业主们要求的代为自治。

随后,朱永生向记者提供了5月4日

召开会议时的人员签到表。记者看到,当日会议参加者仅有10人,至于另外几次会议到场人数,朱永生称未找到其他几次会议签到表,记者最终未能得知参加另外几次会议的业主人数。

朱永生还提到,中泰花园每月缴纳的物业费、停车费等费用一直是由小区自治管理处管理,并不需要交给社区监管,每月收支均应定期向全体业主公示,并接受业主们的监督。

5 解释:
业主申请条件合规,
管理部门应主动作为

《洛阳晚报》记者了解到,因不满小区目前的管理模式,今年8月,20多名业主曾联名向周山社区提出成立业主委员会的申请。近两个月过去了,相关申请一直被卡在社区。

“小区业主筹备成立业主大会,需要至少20%的业主联名申请,但中泰花园小区只有十几人申请,且有些人还拖欠物业费。”朱永生说,按照相关规定,拖欠物业费的小区业主,不能作为申请人。

社区相关负责人对业主申请无法获批的解释,在周山路办事处及涧西区物业办相关负责人口中被否定。

周山路办事处武装部部长孙嘉说,在部分业主不知情的情况下,周山社区委托外人成立小区自治管理处,代业主实行小区自治是不妥的。社区如委托小区外有一定物业管理经验的人管理小区,必须在公开、透明的前提下进行,还要保存好相关筹备、组织记录。

“如果现在该小区多数业主提出愿意成立业主委员会,办事处和社区一定是支持的,这毕竟有助于社区工作的开展。”孙嘉说。

对于孙嘉的说法,涧西区政府物业管理办公室主任张彦超表示赞同。

张彦超说,在国家住房城乡建设部制定的《业主大会和业主委员会指导规则》和洛阳市政府制定的《洛阳市业主大会和业主委员会指导规则》等相关文件中,并没有规定欠缴物业费的业主不具备申请筹备召开业主大会的资格,因此该小区提出成立业主大会申请的业主是有申请资格的。

张彦超还说,虽然相关规定没明确指出,成立业主大会必须经全小区20%的业主同意,但是,目前我市的惯例是,申请成立业主委员会的人数至少要占到全体业主人数的20%。如果仅四五名业主申请,是不能代表小区多数业主的意愿的。

“小区业主积极申请成立业主委员会,实行小区自治我们很支持,如果该小区业主对成立业主委员会有不清楚的地方,我们可以为大家进行指导。”张彦超说。