盖个章,跑20多趟没办下来

长清区一小区业委会遭遇“难产”

文/片 本报记者 赵伟 实习生 王永军 韩静静

为了成立业主委员会,钟良等人忙活了七个月,光材料就印制了很多。

“都七个月了,小区业主委员会一直成立不了。”近日,家住长清区常春藤小区的市民钟良先生,向本报打来热线反映,只因少盖一个章,小区业主委员会迟迟不能成立。究竟是什么原因,使得盖一个章如此困难?3月2日,记者来到常春藤小区进行调查。

热心>> 为维权,忙活着成立业委会

3月2日上午,在钟先生的家里,拿着一沓厚厚的资料,他讲起了成立业主委员会的经过。

钟良说,从2011年的8月份开始,他和小区的孙启尧等几位业主着手准备成立小区业委会。为了得到办事处的允许,这期间,他和其他几位业主没少往街道办事处跑,终于在2011年11月16日,长清区崮云湖街道办事处向他们开具了《关于同意常春藤小区成立业主委员会的证明》。

“拿到了证明,心里也踏实了,我们几个就开始积极筹备成立业主委员会的事情。”钟良说,他们按照《山东省物业管理条例》的规定,成立了业主大会筹备组。因小区很多业主在济南市区工作,他们召开业主大会比较困难,就采取上门签字的方法,向小区的548户业主征求了“认可孙启尧、钟良等9人作为业主代表”的意见,最后采用差额选举的办法,经321户业主同意,选举出了以孙启尧为主任、钟良为副主任等5人组成的业委会。“在这期间,我们也邀请办事处的人过来指导,他们说抽不出人来,就让我们自己弄了。”

钟良称,选举完成后,心想这回业委会成立起来就是水到渠成的事了,年前,他就把所有的材料,包括制定的管理条约,业主委员会工作规则及居民的选票等,都提交给了崮云湖街道办事处,并填写了《济南市业主委员会成立备案申请书》,就等街道办在申请书上盖章就行了。“可谁想就是这个章,两个多月盖不下来。”

郁闷>> 跑了二十多趟,最后章没盖下来

“谁想到盖一个章,跑了20多趟,两个多月了都办不下来。”钟良先生无奈地说,年前材料交上去后,办事处在2012年1月答应尽快向领导汇报,也答应有了结果会打电话通知他,可是迟迟没有收到任何答复。春节后,他又去办事处一趟,办事处负责人表示,一定会在正月二十之前给出答复。之后,钟先生等人又跑了二十多趟,依旧没有得到明确答复。“现在只要街道办事处盖章,房管局就能备案,业主委员会就能正式成立了。”

钟良介绍,在这期间,街道办事处说要找物业了解情况,又要求提供由专业律师事务所出具的法律意见书。他们根据办事处的要求提供了法律意见书后,再次找到街道办,结果,街道办的负责人又说他们的选举不符合《物权法》的有关规定,不能成立业主委员会。

“从去年8月开始到现在都七个月了,这几个月下来,一共跑了六七十趟了,光复印有关材料、请律师等就花了四五千块钱,这还不算汽油钱和耽误的时间、精力,我们所有的努力都被这句话全部否定。”钟良称,既然早知道达不到要求,那盖章同意常春藤小区成立业主委员会的证明又怎么解释,这半年的损失谁来承担?

◓办事处说法

成立业委会条件不够

“我们对成立业主委员会是非常支持的。”长清区崮云湖街道办事处副主任栾爱国称,成立业主委员会是业主的权利,也是业主维护自身权利的需要。

说起常春藤小区成立业主委员会的事情,栾爱国介绍,从去年秋天的时候,常春藤社区居民孙启尧和钟良就来找他,提出成立业主委员会的要求。“成立业主委员会对办事处来说是个新鲜事物,办事处没弄过这项工作,对物业管理条例也没有学习过,业委会成立不和村委会换届一样,我们掌握得也不是很熟练。”

栾爱国称,根据《山东省物业管理条例》的规定,像成立业主大会筹备组、选举等工作,应该由街道办事处派专人指导,但鉴于街道办事处工作比较多,工作人员比较少,没法抽出人进行指导。“就让他们按照《山东省物业管理条例》的规定自己去弄了。”栾爱国说,常春藤小区一共1827户,他们征求了300多户业主同意。具备开业主大会、组建业主大会筹备组的条件。后来他们把成立业主委员会的材料弄来,需要办事处盖章。

栾爱国说,后来,街道办事处主要领导又希望办事处的法律顾问把把关。

栾爱国称,办事处的法律顾问看了之后称,常春藤小区业主委员会的成立不符合《中华人民共和国物权法》的规定。“根据《物权法》第六章第七十六条规定,选举业主委员会或者更换业主委员会成员,应当经占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。也就是说,现在1827户,要超过914户同意才能成立业主委员会,而现在同意的才有300多户,达不到成立业主委员会的要求。”

对于栾爱国的解释,钟良却不能接受,钟良称,这1827户只是交付楼房加起来的所有户数,但实际卖出去了多少,开发商根本不向他们透露,“这个过半数根本不成立。”

“根据物权法的那个规定,要弄清楚现在已经出售了多少套和多少面积才行。”山东豪才律师事务所律师周长鹏称。

济南市人大代表、山东鹏飞律师事务所主任付强也称,根据相关规定,小区成立业主委员会应该由街道办进行指导、协调,而街道办没有尽到相应的职责,是一种失职。

办事处2011年11月16日出具的《关于同意常春藤小区成立业主委员会的证明》。

新东方 XDF.CN 前途出国 VISION OVERSEAS 中信银行 CHINA CITIC BANK 25周年 用心奉献
沟通世界 触摸梦想
新东方携手中信银行强强推荐
新东方世界名校留学盛典
■阵容庞大:美加英澳近百所世界名校供您精挑细选;
■留学体验:全球百强院校重磅集结现场面试评估;
■专家助阵:新东方资深留学专家现场指点留学百态;
■名师讲座:特邀新东方名师解析全球名校申请新趋势;
活动时间:3月11日(周日)
下午13:30-18:00
活动地址:山东大厦多媒体厅
(济南市马鞍山路2-1号)
预约热线:86919258 86919259
现场签约留学申请服务及报名培训课程更多优惠!
留学申请咨询:86919259 课程咨询:87173618
美国使馆业务独家承办银行、新东方前途战略合作伙伴——中信银行,全程提供专业金融服务!