烟台业委会调查

筹备业委会,常因没人报名搁浅

无偿劳动还得有空闲时间,不少业主不愿报名参选

本报2月25日讯(记者 王敏) 本报2月19日C03版报道过这样一个乱象:有的小区业主和物业之间缺乏沟通途径,导致产生矛盾后无法及时解决。其实,业主委员会就可以监督物业、沟通双方。但问题是,不少小区没有业委会,而想成立业委会的小区又因为各种困难最终“搁浅”成立计划。到底是什么困难挡住了业委会成立的脚步?

“居委会从这条道往前走,看见左边那个彩灯没有,就在那儿。”连日来,记者走访了多个没有成立业委会的老小区,在兴隆街社区,记者询问社区有无业委会,一位老人热心地指向了居委会。

当记者再问了一遍时,老人脸上有些茫然:“业委会?干什么的?”

在白石路、市府街、华茂街附近,记者随机询问了将近20人,少有老人知道业委会是什么单位;很多年轻人知道,但觉得有没有业委会都一样,因为平时有啥事,都去找居委会和物业。

兴隆街社区居委会顾主任介绍,老小区一般是老人居多,很多老人平时没啥事,所以对成立业委会的事不怎么上心。

市住建局物业行业管理科宫科长介绍,影响老小区业委会成立的常见原因有两个,其中一个原因是外部条件限制。

业委会成员是不拿工资的,而且需要大量闲暇时间来为业主服务,所以愿意参选并且能够在业委会待住的人不多。“最困难的一个环节就是选举成员了。”宫科长介绍,小区业委会从筹备到正式成立的过程中,往往卡在选成员上。选业委会既然是为了更好地为业主服务,那就得考虑到业主的意愿,如果人家不愿意报名参选,那也不能强制拉人加入。

目前烟台各小区成立的业委会成员中,老年人占绝大多数。其中,退休职工、老干部又成了香饽饽,由于他们之前接触过各类工作,所以在处理起业主们的生活琐事时,可以说得上得心应手。

影响业委会成立的,还有一个重要原因,就是业主们的意识淡薄。老小区虽然有很多人能抽出时间,但大家意识不到业委会能为小区带来什么正面影响,所以对业委会根本提不起兴致。

目前很多老小区政府委派物业管

在没有业委会的小区,有一个常见的问题,就是:业主常说物业服务没做好,物业常说业主不交物业费。如果不能及时解决,就会形成恶性循环。

“(物业和业主)挺不对付,连卫生费都收不上来。”在南大街附近的一个老小区,居委会主任说。

据了解,该小区之前曾有过物业,但随着物业和业主的矛盾加剧,物业撤离了小区。其他事还能将就,可小区的卫生清理成了问题。在逐层反映问题后,政府主管部门委派了一个物业管理小区。

市住建局物管科宫科长介绍,目前,开放式的老小区,是物业管理最薄弱的地方,很多只能由政府委派物业管理。

本报记者 王敏

除了监督,业委会还得学会“受气”

有业委会一届没干完就解散了

本报记者 王敏

业委会是根据物权法和物业管理条例产生的,职能简单说,就是反映业主们的诉求,监督物业更好地为小区服务。

虽然业委会的职责听起来很简单,其实执行起来挺难。由于需要负责沟通物业和业主,所以业委会既等于一条纽带,也等于被夹在中间。

市住建局物管科宫科长介绍,有的小区业委会运行良好,小区矛盾少了,业主们的公共活动多了;但有的小区虽然成立了业委会,但运行情况实在令人堪忧。

为了让物业和业主能更好地沟通,进德社区曾成立了业委会。谁知,业委会非但没起到预想的效果,反而受到了物业和业主的双向指责。结果,小区业委会连一届都没干完,成员就全部解散了。

此外,对小区的一些问题,业委会内部也可能出现意见分歧。为了防止出现这种情况,业委会的成员都是5-15名的单数,方便大家表决通过解决办法。

在一些开放式的老小区,只有居委会和政府委派的物业,没成立业委会。 本报记者 王敏 摄

成立业委会需走啥流程

1、由建设单位或一个物业管理区域内,5名以上业主联名向所在区物业管理行政主管部门提出书面申请。

2、所在区物业行政主管部门审查后,对符合条件的,指导成立业主大会筹备组。

3、筹备组负责起草“业主大会议事规则”、“管理规约”和“业主委员会选举办法”,并公示7日,广泛征求业主意见。

4、筹备组负责确认业主身份及其在首届业主大会上的投票权,并将结果告知全体业主。

5、侯选人确认后必须公示7日,广泛征求业主意见。如有改动,名单必须在业主大会召开7天前提交筹备组并由其公示7日。

6、筹备组应当在3个月内召开首次业主大会,并提前15日在本物业管理区域内公示业主大会的相关事项。

业主大会审议通过“业主大会议事规则”和“管理规约”,选举产生首届业主委员会委员,业主委员会应当是5至15名的单数。

7、筹备组应当事先将业主大会的内容和召开方式告知区物业行政主管部门和所在地街道办事处。

8、业主委员会应当自选举之日起3日内召开业主委员会委员会议,推荐产生业主委员主任1人,副主任1-2人。

9、首次选举产生的业主委员会,全体委员的名单必须在本物业管理区域内公示7日,并在选举产生之日起30日内向物业所在区物业行政主管部门书面申请备案。书面申请包括成立过程和备案理由。

同时,将选举结果告知所在地街道办事处。业主委员会在自物业行政主管部门同意备案之日起正式履行其职责。

本报记者 王敏 整理

六区内四成小区未成立业委会 2006至2010年曾出现成立高峰

本报记者 王敏

在没有业委会的小区,物业和业主之间缺乏及时有效的沟通,常产生矛盾。有业委会的小区,情况一般能好一些。近日,记者从烟台市住建局物管科了解到,烟台市六区范围内,目前有六成小区成立了业委会。

“成立业委会的大多是‘不新不旧’的小区。”市住建局物管科宫科长介绍。

为什么会出现这种情况?根据规定,申请成立业委会需要满足下列条件:小区入住率达到50%以上;首批物业交付满2年,入住率达到30%以上;首批物业交付满3年。

很多新小区受限于入住率,没法申请成立业委会。而在开放式的老小区,大多数业主已经习惯了“居委会+物业”的组合,对业委会根本没有概念。

小区成立业委会后,需要到市住建局物管科备案。从备案情况来看,2013年共有十几个小区选举成立了业委会。

烟台各小区成立业委会的高峰出现在2006年到2010年之间。2006年,烟台市出台了《烟台市人民政府关于加强社区物业管理工作的意见》,对小区的管理和发展提出了要求。其中在对街道办事处的管理工作中提到,各街道办要“组织社区居委会、开发建设单位及有关产权单位,选举产生各物业管理区域的业主委员会”。

因为这份文件,烟台各小区在4年内出现了一个成立业委会的小高峰。

“后来成立业委会的速度就降下来了。”宫科长介绍,由于有条件成立业委会的小区剩得没那么多了,加上之后国家政策开始对楼市管控,所以每年成立业委会的小区少了很多。

宫科长介绍,烟台市六区范围内,目前有大约400个小区成立了业委会,占六区小区总数量的六成。

国网莱州市供电公司

三大举措抓好春检工作

本报讯(通讯员 刘华) 2月25日,国网莱州市供电公司召开春检动员会议,推出加强春检计划组织、加强电网运行管理、加强安全教育培训三项举措,抓好2014年的春检工作。