

退休老人带领业主自治两年多

成立业主自治公司透明治理小区,小区各项事务井井有条

文/片 本报记者
 王瑞超 郭庆文

垃圾胡乱堆放、外来人员随意出入、公共设施无人维护……由于缺乏物业管理,这已经成为聊城众多老旧小区面临的普遍问题。2012年9月,新纺苑小区物业突然撤离,业主委员会几位退休老人以业主自治的形式管理小区,他们公开、透明账目,自愿服务居民们。现在小区井井有条,每年供暖季结束还能结余十万元左右。



每笔花销,梁杰都详细地列出来。

>> 物业突撤离,7位老人成立业主自治公司

2012年9月,新纺苑小区的物业提出要涨物业费,业主不同意,最终物业撤出,小区一时陷入暂时无人管的状态,而此时供暖季即将到来。

新纺苑小区从2002年入住以来,一直是原来的物业在管理,而小区里多是退休职工,国棉厂改制了、纺织品站也解体了,尽管对物业有诸多的不满,

但它突然撤离,小区200多户的管理谁来负责成了大问题。

这时,一群热心的业主们紧急填补这一空白。2012年11月,业主们一致通过筹备成立业主委员会,接管物业,并向社区、街道办、住建委申请。住建委称“鉴于该小区业委会选举缺乏程序的支持,距离业委会备案要求还有一定差距,建议

该小区暂成立‘业主自治小组’暂时负责小区公共事务。”后来迫于业主办理孩子转学,老人办证、户籍科等方面需要,在社区的支持下,成立了新纺苑业主自治小区公司。

今年75岁的刘金梅老人是这个团体主要负责人,57岁的梁杰是副主任,从五栋楼各抽出一名代表任委员形成7人小

组,平均年龄近60岁。7人中,6人是退休工人,梁杰停薪留职,也只有梁杰因为负责物业有少量工资,其他人完全是义务服务。

“遇到什么事儿,刘主任一说开会,大家便聚在一起商议。”梁杰称,义务服务小区的老人没有怨言,他们一心想为治理小区多做点事。

>> 账目公开透明,每个供暖季结余近十万

今年57岁的梁杰因为年龄相对小,国棉厂改制后又处于带薪留职的状况,每年只有政府发放的400元生活补助,经过业主们的选举,他主要负责物业工作。他说,接管物业工作的这两年多里,业主自治之所以能得到大伙儿的满意,就是因为公开透明。

可以说,公开、公正、透明是小区业主自治的管理“法则”,所有的费用账目公开透

明,现在每月公开水电费,每个供暖季的供暖费结余近十万元,再返给业主。

2012年,业主自治公司成立的首要问题就是冬季供暖,而这时候他们甚至不知道同哪个热电公司对接。刘金梅决定先收齐费用,打听原来供暖的热电厂,但热电厂因为与原来物业有合同,不接待他们,小组成员挨家挨户走访,让业主们按了手印才供上了暖。

供暖季结束,小区实现了每平方米结余5.5元,节省近10万。从此,业主自治小组取得了大家的信任,他们坚持每一笔费用的开支,使用,都有详细的记录。包括总表的数字和每户数字的总和,把水损、电损列的很清楚,每笔公共维修的开销都事无巨细地列明白

“这么多年了,原来的物业收了供暖费,从来没见过结余。”小区一位居民说,业主委

员会自治小区这两年,每年每平方米结余5.5元左右,每户都能结余好几百元。

在小区里,张贴着今年的供暖收费清单,最下面的空白处,梁杰写上了今年供暖实收的总额,上年结余的总额。“上年结余了97719元,我们用结余条的形式放到下一年的供暖里,不用一户一户挨着发钱,这样可以省掉很多工作。”梁杰说。

>> 物业费仅收3毛,没有物业公司愿意接收

业主自治公司成立后,小区的物业费为每平方米每月3毛钱,物业公司根本挣不到钱,没人愿意接手。“有物业公司的小区很多都收6.7毛的物业费了,我们小区物业费很便宜。”业主王女士称。

钱收的少,小区物业的费用总是很紧张,百十块钱

什么都干不了。绿化带的整理、花砖的铺设等工作常常是梁杰自己来干。为了省钱,梁杰从拆迁小区拉建筑垃圾,配着买来的沙子,铺垫小区的坑洼。

梁杰算了一笔账,小区共248户业主,每月物业费每平方米3毛钱,每月收取物业

费6476元,支付完维修、保洁、警卫、垃圾承运等物业人员的工资6400元后,仅剩76元。“每月还得买扫帚、打印费等76块钱经常不够。”梁杰说,有时候没办法了从自己腰包往外掏。

为节省开支所有物业员工均为小区退休业主,“工资

低雇外面的人人家不愿意干,自己小区的退休业主工资低点大家考虑是自己小区而且在家门口也就凑合着干了。”梁杰说。

“工资太低了,700块钱不够花的。”门卫老王今年60多岁,他说,过完年准备去另谋职业,收入太低不够家用。

>> “小区没有人管,我们就一直负责下去”

虽然遇到资金难题,但是梁杰还是带领他的团队努力谋划,为小区做更多事情。

“这块空地我们准备硬化路面,建个停车场。”梁杰盯上一块空地,准备在春节前把这块杂草丛生、垃圾成堆的荒地建成停车场。小区的车辆与日俱增,现在有150余辆,停车成为难题,他

这块小停车场建成后,可停放15辆车,缓解停车难题。

联络修建小区外墙、增加线缆解决小区烧电问题、硬化路面、安装监控……为小区办的实事儿让居民们记在心里。接下来建造停车区域,业委会的老人们经常在一起讨论。

最初,业主自治公司没有办公室,树荫下搬个马扎

就能开会。梁杰有一间只有5平方米的小板房,原来是他的小卖部,暂时成为收物业费的地方。直到2014年夏天,广场社区给他们装修了一间小屋作为办公的地方,并配置了桌椅、立柜,还在外面搭建了一个棚子,作为老年人活动中心,可以打牌,下棋。

小区的改变让梁杰越来越有干劲,现在的他还是

保留了原来的习惯,没事经常出去捡拾些白灰、石块、甚至木头,他相信将来可能会用到小区的建设上。

“小区没有人管,我们就一直负责下去。”梁杰说,就算没有物业,业主们也能把小区治理得很好,他惦记着过完年即将退休的几位业主,这都是他脑海里潜在的人力资源。

管网出故障 城区大面积停暖

本报聊城1月12日讯(记者张召旭) 12日上午,卫育路谷庄小区北侧主管网出现故障,导致城区多个小区停暖。记者了解到,供热公司已经查出漏点,正在全力抢修,抢修完毕后恢复供暖。

12日上午,家住城区亚大怡景花园小区业主刘先生下班后回到家发现晾在暖气片上的衣服还没有干,用手一摸暖气片发现已经凉了。“应该是又停暖了,今年供暖到现在已经好几次了,每次都是管网故障。”

随后记者联系了负责为该区域供暖的昌润供热公司,工作人员表示,卫育北路谷庄小区附近的主管网出现了故障,所以昌润供热区域大面积停暖。目前工作人员已经前往抢修,至于具体恢复供暖时间,还要看抢修进度。

12日下午,记者来到卫育路谷庄小区北门东侧,发现停着几辆抢修车和一台挖掘机,此时路面已经挖出了一个深约两米的大坑,坑内有少许积水,两名工作人员正在坑内维修管道。现场施工人员介绍,管网出现了故障导致漏水,他们正在全力抢修,预计12日晚上就能恢复供暖。

举报旅行社违规 最高奖三千

本报聊城1月12日讯(记者杨淑君) 记者从聊城市旅游局获悉,根据省旅游局相关文件精神,对举报旅行社违法违规行为的,最高给予三千元现金奖励,并严格为举报人保密。

据悉,举报旅行社下列行为的,最高奖励三千元。包括:未取得相应的旅行社业务经营许可证,经营国内旅游业务、入境旅游业务、出境旅游业务的;分社的经营范围超出设立社的经营范围或旅行社服务网点从事招徕、咨询以外的活动的;旅行社转让、出租、出借旅行社业务经营许可证的;受让或者租借旅行社业务经营许可证的;旅行社以不合理的低价组织旅游活动,诱骗游客,并通过安排购物或者另行付费旅游项目获取回扣等不正当利益的。旅行社拒不与游客签订旅游合同的。旅行社委派的导游人员和领队人员未持有国家规定的导游证或者领队证;旅行社组织出境旅游,组织接待入境旅游未按照规定安排领队或导游全程陪同的。

举报以下违法违规行为,最高奖励两千元。包括:旅行社不投保旅行社责任险的。旅行社为旅游者安排或者介绍的旅游活动含有违反有关法律、法规规定的内容的。旅游业务委托给不具有相应资质的旅行社的。旅行社擅自改变、减少或者增加游览、服务项目。

举报以下违法违规行为,最高奖励一千元。包括:与旅游者签订的旅游合同不符合《旅游法》等法律法规规定的。未取得旅游者同意,将旅游业务委托给其他旅行社的。未与接受委托的旅行社就接待旅游者的事宜签订委托合同的。旅行社要求导游人员和领队人员接待不支付接待和服务费用,支付的费用低于接待和服务成本的旅游团队,或者要求导游人员和领队人员承担接待旅游团队的相关费用的。旅行社违反旅游合同约定,造成旅游者合法权益受到损害,不采取必要的补救措施的。