

# 召开业主大会，决定物业去留

## 茗筑美嘉采用书面形式大会投票

垃圾清理不及时，不给单元门钥匙，消防通道被堵，破坏绿地建停车位，地下车位闲置……自茗筑美嘉小区交房以来，业主与物业之间的矛盾也不断上演，尽管物业极力向业主解释，有些责任不在自己，但双方之间的嫌隙却越来越多。为了决定物业的去留，业主们曾试图成立业委会选聘新物业，但因各种原因没有成功。近日，小区业主们通过书面形式的业主大会，通过投票来决定物业去留。

文/片 本报记者 高慧慧

### 送票上门，投票决定物业去留

业主与物业之间的嫌隙进一步发酵，这一次，茗筑美嘉小区的业主们想通过书面形式的业主大会，投票决定物业的去或留。

为了保证这次业主大会做到公平、公正、公开，舜华路街道办事处城市管理科和高新区房管部门作为上级单位，对此次业主大会进行程序指导和监督，并由茗筑美嘉小区所属的新东方花园居委会对投票进行具体的监督操作。

新东方花园居委会肖主任介绍，这次业主大会实行书面形式，上门送票，如果碰到不在家的，最多进行3次送票，“为了让每个业主都能体现自己的权利和义务，原计划的投票时间为11月5日到11月21日，一直延期到12月8日也可投票。”

肖主任告诉记者，实行上门送票算是一个比较理想的方式，也是和上级单位舜华路街

道办事处和房管局讨论的结果，这样能做到每家每户都参与进来。“11月5日刚开始进行投票时，是在白天，但年轻人不在家，我们就晚上去送票。”据悉，居委会目前有4名工作人员，分成4个小组。进到业主家的时候，要核实业主的身份，让业主出示身份证，房产证等证件。

### 嫌隙增多，业主与物业矛盾已久

看来，对于解聘物业，一些业主是铁了心。有业主介绍，通过投票方式也是无奈之举，“小区没有业委会，要想解聘物业，只能通过业主大会的形式。”

实际上，小区业主与物业之间的嫌隙由来已久。早在2012年，一些小区业主就因物业私自安装小区安装了通讯信号放大器，以及小区草坪破坏严重也没人管理，地下室渗水物业不给处理等一些矛盾，要求物业给出说法，并以不交物业费来对抗。物业则将不交物业费的业主告上



茗筑美嘉小区(资料片)

了法庭。

为了选聘新物业进小区服务，一些小区业主甚至开始筹划成立业委会，但当小区迎来业委会候选人选举的时候，参加投票的人数未达到全部业主的2/3，再后来，小区选举业委会时，又因选票不合格被居委会当场裁决为无效，小区业委会最终流产。

“成立不起来业委会，同样可以召开业主大会。”有业主介绍，根据《物业管理条例》，书面形式的业主大会也是合法的，而且这一方式对于白天要上班的

业主来讲，更具有可操作性，更公平合理。

### 专家提示 解聘物业需慎重

据了解，目前，业主大会的投票工作已经结束。居委会在小区志愿者、监督员、业主和居委会工作人员等十多名人员的监督下，已完成了选票的统计。

23日，新东方花园居委会肖主任表示，已于18日将唱票结果送至舜华路街道办事处，一旦舜华路街道办事处下发了业主大

会投票结果公告，居委会将第一时间告知小区业主。

“物业是业主选聘来的管家，管家要听业主的，为业主服务。当然，物业作为企业，也是以盈利为目的，但是盈利方式、盈利账目应当合理公开，这样才能取信业主。”一业内专家表示。同时，该专家也指出，业主解聘物业也需慎重，“以不交物业费对抗物业属于违法行为。解聘物业后，一旦没有合适的物业进驻，小区管理有可能进一步恶化，对于小区品质和保值升值都会造成影响。”

## 老业委会到期，新业委会一直未选出

# 雅居园小区业委会工作停滞近半年

“业委会超期将近半年，换届工作却迟迟没有进展。”近日，雅居园小区不少业主反映，小区的第三届业委会本该于今年7月15日到期，但新一届业委会的选举工作却一拖再拖。由于本届业委会到期，新一届业委会未选出，小区业委会工作陷入停滞，一些须由小区业委会出面解决的问题也都一并被搁置下来。业委会到期为何迟迟不换届？近日，记者对此进行了调查。

文/片 本报记者 高慧慧

### 业主反映：业委会工作停滞近半年

“前两届业委会换届都很顺利，第三届业委会过渡到第四届业委会却成难题了。”近期，雅居园小区因为业委会换届一事搞得沸沸扬扬。据小区居民介绍，根据雅居园小区业委会的选举办法，第三届业委会早已到期，但换届工作却迟迟没有进展。业委会是由业主大会选举

出来的自治组织，代表业主的利益，向社会各方反映业主意愿和要求，并监督物业管理。据第三届业委会委员孟女士介绍，雅居园小区有一期工程和二期工程，由于小区开发的一些原因，业委会曾和小区开发商进行协商，签订了一份有50多项小区品质提升工程的协议。“现在，协议三分之一的内

容已经实施，如小区门厅的整改，外墙的粉刷，路灯的修整等。但是由于业委会换届工作停滞，协议中的车位问题却仍旧没解决，这亟需业委会和开发商再次协商。”孟女士介绍，由于小区业委会换届工作没有进展，目前业委会工作已经陷入停滞，一些须由小区业委会出面解决的问题也都一并被搁置下来。

### 记者调查：换届选举工作小组未公示

业委会换届为何迟迟没有进展呢？据介绍，第三届业委会应于今年7月15日到期，“到期前两个月业委会就向办事处提出了换届申请，请街道办派人下来指导，但因为5月份济南在创卫生城市就被搁置了下来。”孟女士介绍。

为了尽快完成下一届业委会的换届选举工作，记者了解到，今年7月9日，雅居园小区居委会曾张贴了一张组织业委会换届的公告。据雅居园小区的业

主王先生介绍，当时公告上写着，按照《济南市物业管理办法》第七条之规定，现有舜华路街道办事处雅居园社区居委会组织、监督召开新一届业委会换届工作。

然而，该公告发出后，业委会换届工作一直拖到9月份。“9月1日，产生了一份雅居园小区业委会换届选举工作小组名单。这个换届选举工作小组名单是第三届业委会与居委会讨论，业主参加意见，共同决定的。”小区

业主代表李先生介绍，这份名单一直在居委会那里，居委会上交给街道办事处后修改了几个成员，又把名单给居委会了。

据悉，根据规定，业委会换届选举工作小组名单，需在小区内连续公示7天，这是业委会换届工作开始的第一项程序内容。然而，据业主代表李先生介绍，街道办批复的名单上要求换届选举工作小组名单，要在12月16日至12月23日进行公示，但居委会还没进行公示。

### 居委会说法：换届选举需街道办参与

据雅居园小区居委会胡主任介绍，居委会的责任是协助街道办事处进行业委会换届工作，但是办事处没派人来处理换届工作。“换届工作的职责在街道办事处，并且新产生的换届选举工作小组名单中也没有街道办事处的成员，居委会确实掌握不了换届工作的一些内容。”

随后，记者来到舜华路街道办事处，党政办公室刘主任介绍，“街道办事处一直在做这个工作，按理说现在业委会不应该继续使用公章进行工作，还需要把账目公开，我们也在催促这个事情。现在工作组也成立了，但需要居委会进行公示7天，如果公示后没有异议，

街道办事处也会到居委会跟进换届工作。”

对于居委会为何迟迟没有公示业委会换届选举小组成员名单，胡主任表示，居委会还需和舜华路街道办事处再次沟通，看是否需要成立一个有舜华路街道办事处工作人员在内的选举工作领导小组。



雅居园小区第三届业委会为业委会换届准备的材料。