小区成立业委会物业不认可

业委会已通过各级审核批准,物业却质疑合法性,表示要重新组织选举

本报聊城5月29日讯(记者 李璇 见习记者 孟凡萧) 小区业主委员会已通过各级部门审核批准,物业却对其合法性提出质疑,而且也不提供相应办公场所。最近,事发城区建设东路一大型居民小区的这场业委会与物业的争论大有愈演愈烈之势。

5月29日,该小区业委会主任邓树森出示了3月20日提交的《业主委员会备案登记申请表》,其上详细记录了该业主委员会的基本情况,11个业主委员会委员的情况;业主大会会议决定、业主委员会组成人员选举结果等。根据记录,早在2010年召开的业主大会应有48人参加,45人实际到会。

邓树森说,3月25日,小区业委会通过了所属新区街道办事处中通社区居委会初审及新区街道办事处审核。4月17日,通过市住建委的批准,确定该小区业主委员会(暂定一、二期)正式成立。按照相关物业法规,业主委员会成立后,要有办公场所。在这个问题上,多次与小区开发商和物业沟通,但办公场所的问题一直没有解决,到最后又质疑起业委会的合法性来。

对此,小区物业相关负责人张经理称,他们在刚得知小区准备成立业委会时,很重视也非常支持。但不久前又有一批,比之前自称业主委员会的人还多的居民表示,也想成立业委会,致使小区物业一头雾水。

"业主委员会成立由业主大会投票选举产生,邓树森等几人,不是全体业主选举出的,我们不承认。前段时间我们刚做了一两千份调查,有70%的业主不知道业主委员会,10%知道业主委员会,但不知是谁。"张经理表示,他们将在一个月内,联系相关职能部门,召开全小区业主选举大会,选举产生真正的业主委员会。

由于邓树森家的房产证写的他女儿的名字,小区物业还对他的业主身份提出了质疑,认为他不是业主,不能当选为业委会主任。对此,邓树森说自己和女儿一起居住,购房款也是他出的,为此还和女儿专门去公证处做了一份"关于房屋所有权也归他所有"的声明书。

双方说法>>

邓树森:物业不愿接受业委会存在

采访过程中,邓树森表示,物业提出这些问题,主要是不愿意接受业主委员会的存在。目前,物业收费较高,据市物价局规定,物业管理费中包括电梯费,但物业仍另外收取。物业与第一批入住业主签订的一年合同期已过,到期后应重新签。当时没有业委会,现在既然已经成立,物业要与之协商收费标准。但现在物业不愿与业委会打交道,一是担心降低收费标准,二怕约束,才找各种理由极力反对。

"根据相关物业条列,小区入住人数占整个小区20%就可以成立委员会。"邓树森说,2010年该小区成立组委会,根据《山东省物业管理条例》中关于业主委员会选举的一种模式,组织人员每家每户征求意见。当时小区一期入住800多户,同意成立业主委员会的票数有600多票,完全达到成立的标准。但由于开发商和物业一直不支持,到今年4月17日才正式报备批准。

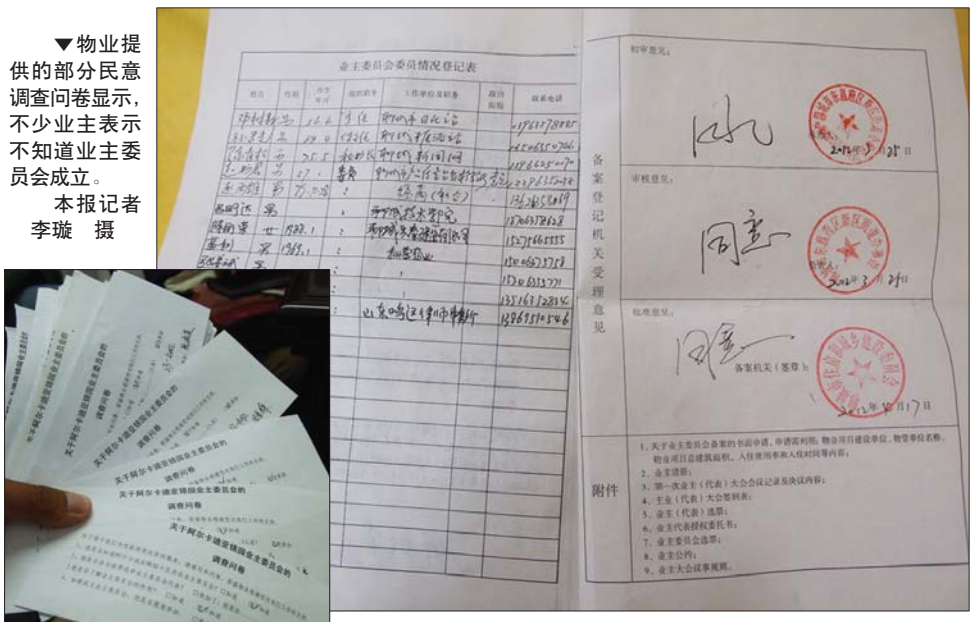
"我们申请表上说的大会应到人数48人,算是业主代表,是当时我们在挨家挨户征求业主意见时,选出来的楼长。这些代表以无记名投票形式,选举产生的委员会成员。"邓树森说,物业表示二期三期的业主不知道业主委员会的成立,但他们跑这个事的时候是2010年,当时二期还未交工,三期更是今年才有业主入住。

物业:有些要求实在让人难以理解

"业主委员会成立由业主大会投票选举产生,邓树森等几人,不是全体业主选举出的,我们不承认。"小区物业相关负责人张经理称,在刚听到业委会成立的消息时也很支持,材料备案时,邓树森等人却说物业没有索要相关材料的权利,从而拒不提供。前段时间,邓树森等人来要办公场所,由于不知道业主委员会的真实性,所以无法提供场所。

"邓树森等人给我们要280平米的办公场所和容纳34-40人会议室,我们没这么大的办公地点,现在我们整个办公场所加起来200平米多一点。"张经理说,他们还要求每月5000元工资、一年4.5万元招待费。"这些实在让人难以理解。对于这些要求,如果是广大业主选举支持同意,能提供的可以提供,但现在不行。"

本报记者 李璇 见习记者 孟凡萧



▼物业提供的部分民意调查问卷显示,不少业主表示不知道业主委员会成立。 本报记者 李璇 摄

▲小区业委会备案登记申请表显示已通过各级审核批准。 本报记者 李璇 摄

部门回应>>

该业委会已备案 符合法律法规

据中通社区居委会有关负责人介绍,该小区是2010年6月18日提交的筹备业主委员会申请,并于7月27日公布筹备小组公告,当年12月份在小区广场召开的业主大会。2012年3月份,将筹办小区业主委员会的所有材料交到社区。"当时他们所交的材料完全符合相关法律法规的规定,所以就盖章同意了。"

记者从市住建委房管科了解到,该小区业委会是在房管部门备案的,完全符合相关法律法规的规定。鉴于目前该小区的情况,他们曾多次协调。

关于邓树森是否具有业主身份,市房管局相关负责人表示,邓树森的业主身份现在有待商榷,他们也不敢贸然下结论,需要咨询律师确定。不管邓树森是否具有业主身份,只要其女儿委托他行使业主权利,邓树森即可参加业主委员会的投票选举,但不能担任业主委员会的相关职务。

山东万航律师事务所王祥力律师表示,邓树森是其女儿的家庭成员,并与其女儿一起居住使用房屋,属于小区业主,具有业主资格,可以当选为业主委员会主任。

本报记者 李璇 见习记者 孟凡萧