

物业服务引业主不满,汇鑫国际大厦业委会实行改选

一商务大厦试行“自管”图自救

本报记者 殷亚楠

汇鑫国际商务大厦业委会的改选一度闹得沸沸扬扬,第一任业委会选聘新物业时没有召开业主大会落得业主埋怨,后期物业服务不好也引得许多业主不满。进入12月份以来,该大厦的业主发现大厦渐渐变了模样,卫生间的灯全部换过,楼梯间的垃圾桶多了,楼道里也干净了……原来,因为物业服务合同到期,业委会决定暂不选聘新物业,试行大厦自管。



汇鑫国际商务大厦外观。本报记者 殷亚楠摄

■质量下降,物业服务引业主不满

18日上午,汇鑫国际商务大厦(以下简称汇鑫大厦)12楼北侧的一间办公室内,第二届业委会副主任上官宗程回想起关于大厦业委会的种种事情唏嘘不已,两年前,他为大厦物业的管理而愤愤不平,一年前他又开始为大厦业委会的改选而奔走。

汇鑫国际商务大厦位于天桥区天成路、东西丹凤街交叉口东南角,建成后业主2006年入

住。该大厦建筑面积22000多平方米,共179户业主。大厦最初的物业公司为宏泰物业,2009年大厦第一届业主委员会成立。一开始业主和物业相安无事,直到2010年10月第二家物业公司来到该大厦提供物业服务以后,问题才出现了。

“过了一段时间,大家发现,第二家物业提供的服务不如以前的宏泰物业。”上官宗程说,卫生、

安保、车辆管理等都不尽如人意,大厦也发生了几起偷盗事件。“有一次我人不在大厦,可我的合同竟然被人代签了!”另一位业主说。常住大厦的部分业主开始向当时的业委会成员反映这些情况,可是反映多次,也没见到服务质量有改善。于是,有人提出了业委会引进第二任物业程序不合理的问题,说业委会选聘物业时没有召开业主大会征求意见。

■利益受损,业主为改进管理奔走

商务大厦的物业服务很重要,没有高质量的服务,一些业主发现汇鑫大厦的写字间也渐渐租不上价了,有租户开始提前退租。“这样下去,大家都承受损失。”2011年上半年开始,包括上官宗程在内的十几个常驻大厦的热心业主开始行动,先后召集几次大厦业主见面会,商讨改进大厦管理的办法,不少业主会上提议改选原有业委会,选聘新的物业公司。

提议虽好,可放眼济南,许多小区和写字楼都想成立或改

选业委会,可真正成立并实现改选,使管理走上正轨的少之又少。为了确保业主大会召开,实现业委会改选,这十几名业主专门聘请了法律顾问,积极和街道、房管局接触,寻求指导。该大厦业委会法律顾问、山东文瀚律师事务所律师王善岭说,虽然有《山东省物业管理条例》等相关法律法规,但在实践中,一些细节问题并没有明确的指引,只能靠摸索。

汇鑫大厦大多数业主不常

驻大厦,还有相当一部分业主在外地,怎么让他们参与进来成为一个问题。经过几次业主见面会,上官宗程他们获取了大部分业主的联系信息,然后打电话解释大厦的情况和他们要办的事。在这一过程中,上官宗程他们发现,许多业主一开始对业委会的事情并不关心,只要能把自己的房子租出去就不愿管别的事,电话解释不通就实地去跑,济南的都要跑到,在外地的业主也要赶过去。

■张罗一年多,业委会顺利改选

十几个人付出了大量的精力,上官宗程说自己至少有半年时间被占用,开会、复印材料、电话、出去跑等各种费用都是他们个人承担,公司的工作也受到影响,他甚至一度都想甩手不干了。先拿到80%业主的书面调查意见,然后召集20%的业主向办事处提起业委会改选的提议,请街道现场监督,最后,确保半数以上的业主或委托人到场参加业主大会,表决改选业委会。

一位业委会成员说,如果业主本人到不了,委托别人参加业主大会时也必须拿着房产证复印件。为了拿到在外地那些业主的房产证复印件,他们花了不少心思。为了打消业主的顾虑,他们专门刻了一个章,把章盖在业主传真过来的复印件上,章上写明“此房产证复印件只用于业委会改选。”

准备了一年多,汇鑫大厦业主大会在2012年5月10日召开,重新选举出5名业委会成员,组成了第

二届业主委员会。当天有70%以上的业主或委托人到场,选举有效。

汇鑫大厦所在的天桥区天桥东街街道办事处相关负责人孟主任介绍,得知汇鑫大厦业委会有改选业委会的意愿后,街道就派专人负责,发现问题及时解决,“改选程序启动后,一切都是奔着成功改选去的”,大厦业主刘先生认为,业委会能改选成功,主要是因为十几个人的努力,坚持张罗了一年多。

■是否聘物业,自管试行半年再定

第二届业委会选举出来后,业委会成员便找到了仍在大厦提供服务的物业公司,要求物业拿出改进大厦服务管理的方案。上官宗程说,可物业方面一直没有拿出方案,直到今年6月底物业服务合同到期。于是,业委会没有再和物业续签合同,和物业、街道商量后,要求物业过渡期暂不退出大厦。

后来又经过几个月的讨论和筹备,业委会决定,从12月1日

起,汇鑫大厦由业委会实行自管,业委会成员都是业主,大厦利益中包含自己的个人利益,会尽力为大厦总体谋福利,如果自管过程中有盈利,也能把这些利润回馈给业主。工程、安保、保洁业委会聘请专业公司来做,业委会只聘请了一个业务总管。

至今,大厦自管已有半个月,一些业主认为大厦内外环境总体有所改观,卫生间里灯都换了,新增了一批垃圾桶等。上官

宗程介绍,由于业委会是公益性组织,他们没有收入来源,从前任业委会手里接管的费用只有1万多元,半个多月来,维修设备、聘保洁等各种花费已经有几万元,一些较大的开销都是分期付款或分期付款。至于自管能否走上正轨还得看效果,他们已经在大厦里贴出通知,自管先试行半年,到期后再根据自管效果召集业主大会讨论是自管还是选聘物业。

光明
新鲜我的生活



好奶源 好牛奶
优倍 UBEST!

甄选 优倍生态奶牛社区 优质奶源

好奶源: 奶源限定优倍生态奶牛社区 好牛奶: 先进工艺保留更多营养, 鲜活高蛋白 $\geq 3.3\%$

光明乳业济南地区订奶热线: 0531-86965717 85196327 监督电话: 0531-87901717

