

小区广告费 这杯羹怎么分》跟踪报道

# 小区业委会咋困难重重?

多原因致业委会难发挥作用,沟通难、成立难、信任危机成其主要问题

□本报记者 李孟霏  
□实习记者 唐双飞

近日,家住市区大岚寺小区的业主彭先生,被物业公司以不交物管费为由告上法庭,彭先生认为物业公司服务差、收费不合理拒交了物管费。法院因该小区业委会与物业公司签订了合同判彭先生败诉。彭先生质疑,为何作为业主的他从来不知小区有业委会。威海市区又有多少小区成立了业委会?21日,记者对业委会存在的种种困局,进行调查。

## 物业状告业主讨费用

近日,家住大岚寺小区44号楼的彭先生与同小区30余位业主,被该小区物业公司起诉至高新区法院,理由是业主欠缴24个月的物业服务费,欠缴日期是2010年4月1日至2012年3月31日。审理过程中,彭先生说,他对物业公司按每月0.25元/平方米的收费标准毫不知情,并且物业服务效果不好,因此不缴费。

随后,物业公司出具了一份与业委会签订的物业委托服务合同书,根据合同,业委会委托物业公司管理小区内住宅楼及网点房等,管理期限自2009年1月1日至2013

年12月31日。物业服务收费标准按0.25元/每平方米,每月,每户收取,对无故拒缴物业服务费的业主,逾期之日起每日按所欠金额0.3%累计收取滞纳金。最终,法院根据合同判处彭先生支付物业费3144元。

彭先生说,案件审结至今,他仍然不清楚小区有业委会,更别提业委会成员是谁,具体责任是什么,“我在庭审现场曾经问过物业,我是否有权知道业委会,但是他们说不能提供。”而同时被告的其余30人,皆不知业委会一事。

## 业委会“内外交困”沟通难

大岚寺小区业委会成立已经5年。刘先生是一位修理工,是大岚寺小区业委会主任,他说平时跟小区居民打交道时间较多,因此5

年前经村民推选,他当上了主任。5年来,他感觉面临的最大问题就是与业主沟通不畅。

刘先生说,每当帮助物业催款



在大岚寺小区,木柴和垃圾被堆积在居民楼下或居民楼旁,无人管理。见习记者 赵辉 摄

时,常有些居民不理解,不愿意交费,甚至还要被骂。当业主要求降低物业费、保证服务质量时,他又需不断与物业公司交涉。

业主彭先生不知业委会一事,刘先生说:“5年前业委会刚成立,小区公告栏里有通知,可能他没注

意。”业委会已运作5年,彭先生与其他30名业主皆不知其存在。刘先生说,业委会事务是通过广告栏张贴告示与业主沟通,但效果不理想。

同样,刘先生说,小区物业是否有广告收入、收入明细等,他也

不知情。小区业委会何时换届,刘先生说他并不知晓。

而望海园华能电厂小区业委会成员之一的纪先生说,业委会与业主沟通联系主要采用张贴公告的方式,“我们不能挨家挨户告知,顾及不过来。”

## 环翠区四成小区有业委会

21日,记者从环翠区物业管理办公室了解到,有物业项目的小区里,成立了业委会的小区只达到了40%。《山东省物业管理条例》规定,一个物业管理区域成立一个业主大会。

据环翠区物管局孙主任介绍,业委会起着“桥梁”作用,它可以自行聘请物业公司,并可监督物业公司活动,还可将物业公

司活动反馈给业主,起到自治作用。孙主任分析,业委会难成立的主要原因有两个方面,一方面是业委会成员多是义务劳动,很少有人愿意担任这项工作;另一方面,业委会成立必须由超过一半以上的业主大会选举产生,目前多数业主意识不到业委会的重要性,而不愿意参加选举。“有的小区接连选举了三四次都未

达到成立业委会的条件,都因参选人数不够。”

孙主任坦言,目前成立的业委会效果还不是很理想,存在信任危机,“业委会可能出现中饱私囊的情况,业主对业委会也不信任。”采访中,不少业主不知道业委会的存在,孙主任说,可能是业主在业委会选举时未能参加,也有可能是因业主对小区事务不关心造成的。