



### 签不签服务合同,业委会先听听业主们的意见

# 和物业公司“谈判”腰板硬了

本报济宁6月5日讯(记者范少伟) 5日,济宁市水景花园小区业主委员会主任马玉胜起草了《水景花园物业管理服务质量测评表》,这些表格将发放到每个业主手中,对物业公司的管理和物业服务提出意见和建议。有了业主委员会,这个小区的业主感觉与物业公司谈判时腰板硬了。

水景花园业主委员会于今年4月份注册完成,5月组织了两次联席会议,主要讨论小区的管理问题。“参与联席会议的不仅有业主委员会成员,业主代表,物业公司工作人员,还有济阳街道办事处和草桥社区居委会的工作人员。”水景花园业委会监督委员会成员牛志圣说,每次都有会议记录,两次会议主要讨论小区公共配套设施的使用和维护,治安等问题。每次讨论都有书面材料,对物业公司的管理如果不满意,也可以通过这种途径发表意见。

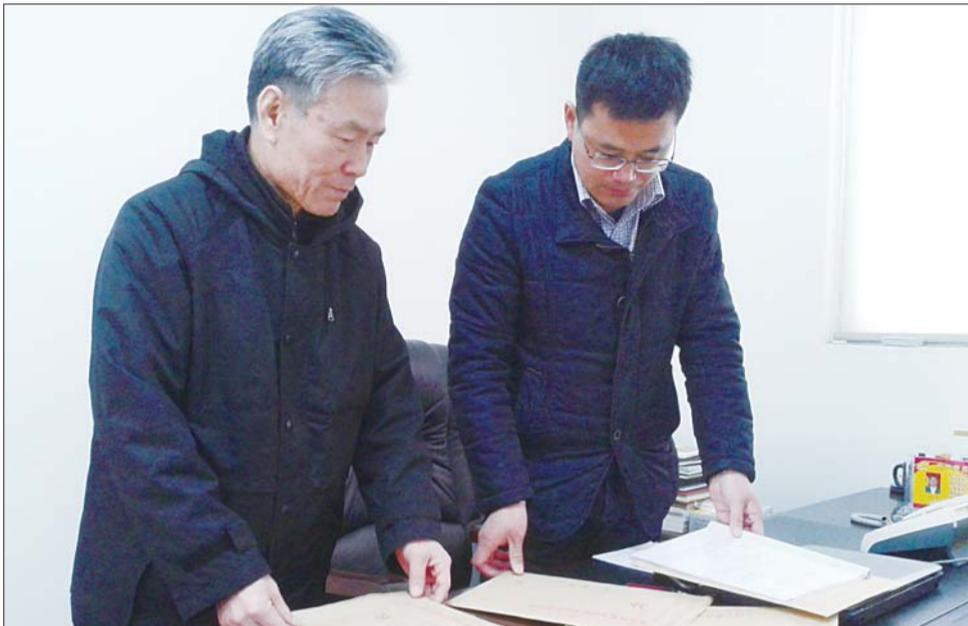
水景花园于2007年12月份开始陆续交房,有630户左右。2012年10月份开始筹备成立业主委员会,经过申请、筹备、选举、公示等多个程序,于2013年4月份在住建委备案。“由街道、社区牵头,成立业主委员会相对来说比较容易。”水景花园业委会主任马玉胜说,业主委员会代表业主的利益,反映业主意愿和要求,并且监督物业管理公司的服务质量。比如,以

前暖气不热不知道应该找谁,业主自己去找物业公司,向物业公司反映问题,总感觉是弱势。现在业主委员会出面,代表的是全体业主的利益,与物业公司“谈判”时腰板硬了。

小区里的电梯,大门对讲系统,垃圾箱的更换和维护等问题,业主委员会向物业公司提出意见后,通过两次联席会议,都得到物业公司的书面回复。

按照相关规定,业主委员会成立后,物业公司要和业主委员会签订物业服务合同。业主需要什么样的服务,对现在的物业公司服务满意度如何?水景花园业委会通过测评表的方式对物业公司进行测评。测评的内容主要包括公共环境卫生,小区绿化环境,治安巡逻,共用设施设备的维护管理等7项内容,业主委员会将会根据测评结果,决定是与该物业公司续签合同。

“我们尊重业主委员会的决定,支持配合他们的工作。”九巨龙物业公司的相关负责人说,新成立的业主委员会没有与物业公司签订合同之前,物业公司会继续服务小区。如果大部分业主对物业服务不满或重新选聘物业公司,九巨龙物业公司会按照相关规定和程序,选择续签合同或者停止对水景花园小区的物业服务。



草桥社区居委会主任马玉胜(右)与热心业主整理档案(资料图)。本报记者范少伟摄

延伸阅读>>

## 社区管理离不开业委会

“成立业主委员会,业主就可以与物业公司更好地‘对话’或者谈判了。”济宁市住建委物业管理科科长李志众说,但目前济宁市成立业主委员会的小区并不多。一方面成立的程序比较复杂,再加上业主自身存在的问题,所以业主委员会很难成立。即使成立了,也难以发挥作用,这在全国物业管理中都是难题。

根据《物业管理条例》以及相关

的法律法规,小区成立业主委员会后,能更好地维护业主们的权益。业主委员会不仅要召集业主大会,代表业主选聘物管企业,监督企业履行服务合同的职责;同时还要协助物管企业履行服务合同,监督业主公约的实施,及时了解业主及物业使用人的意见,调解物业管理纠纷、协助企业催缴物业管理费等多项工作。只有业主委员会与物业公司形成合力,才能更好的管理服务社区。

“水景花园业委会的成立,这有助于物业管理行业的发展。”李志众说,有的业主认为物业服务不好就拒交物业费,或采用暴力的形式解决,这样不仅不能化解矛盾,还会激化,两败俱伤。通过业主委员会的形式,业主合理合法的维护或者主张自己的权益,也有利于物业管理服务水平的提高,有利于整个物业管理行业的发展。

本报记者 范少伟

## 大型公益论坛

# 2013 中国（济宁）中小企业服务模式创新高层论坛

时间：6月15日-16日

地点：运河宾馆1号会议厅



余斌

国务院研究发展中心宏观经济研究部部长,研究员。曾任国务院发展研究中心企业研究所副所长、宏观经济研究部副部长、中国经济时报社常务副社长、常务副总编辑、中国经济时报社社长、党委书记等职,享受国务院颁发的政府特殊津贴的专家,2012年中央政府工作报告起草人之一。



刘平安

中国社会科学院经济学博士(金融方向);北京金长川资本管理有限公司董事长;新时代新能源科技有限公司总裁,执行董事;湖北汇澄茶油股份有限公司独立董事;北京金长川企业成长基金(有限合伙)创始合伙人;北京大学民营经济研究院“中国百城经济发展世纪行”专家委员;曾在中国平安保险公司企划部从事企业战略规划,大鹏证券投资银行部高级经理,联想控股投资管理部高级经理。



张信良

中共党员,中国社会科学院金融学博士。全国金融人才平台服务中心主任、国家金融人才国际发展战略课题领导小组执行秘书长,全国担保委秘书长,中国金融办工作协会副会长,国际金融界观察员,中国投资担保专家委员会副主任兼秘书长。

主办单位:

齐鲁晚报  
济宁市中小企业局

承办单位:

尚景财富(济宁)中小企业服务中心

协办单位:

济宁亿通财富管理中心  
济宁四通担保投资有限公司

战略合作单位:

中国农业银行  
中国银行  
山东财经大学

免费抢票电话: 2587555 2588555