

## ■ 聚焦业委会之争①

# 业委会自治没几天就遭业主反对

## 每户收费2000元引发矛盾,居民担心会影响供暖

成立业委会、实行业委会自治,在济南早已不是什么新鲜事物。去年8月,位于市中区建设路的德盛家园小区也成立了自己的业委会。就在本月,德盛家园小区的前任物业公司正式撤出小区,小区由业委会接管,实行业委会自治管理。然而实行业主自治没几天,就有业主站出来对业委会的管理提出异议,矛盾一触即发,小区未来又该如何管理?

► 业主在小区内挂出横幅反对业委会工作。



文/片 本报记者 刘雅菲

### 部分业主反映 签名同意成立业委会 现在肠子都悔青了

“我带着你进去,你别透露我的电话和姓名。”近日,当记者来到德盛家园小区,一位反对业委会管理的业主高文小心翼翼地对记者说。在小区看似平静的表面下,部分业主和业委会正在进行着较量。而这场较量,也影响了业主们的生活。

2014年8月,小区第二任物业公司冠洁物业正式和前任物业德盛物业完成交接,入驻小区。2015年8月,在经过一年多的酝酿之后,德盛家园的业委会正式成立。这场较量由此正式开始。

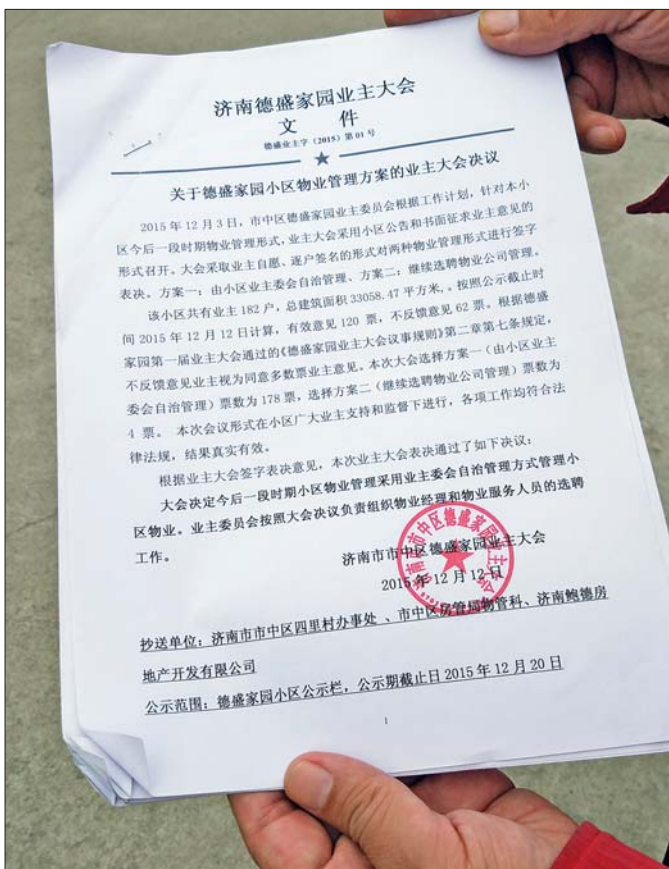
“成立业委会的时候,我也签字了,当时觉得由业委会管理挺好的,能替咱业主维护权益。”业主李先生说,“成立的时候,最后选出来的五个人,我一个都不认识,现在真是肠子都悔青了。”

在记者见到的近十位业主中,选业委会时签字和没签字的业主几乎各占一半,“我们平时上班都比较忙,当时也不知道签名投票这个事,但觉得由业委会管理挺好的。”高文告诉记者,但从今年开始,他们发现了一些不对的苗头。

“前两个物业其实服务都还不错,就我们业主来说,能给打扫好卫生,家里东西坏了能给修修就比较满意了。”业主秦女士说。但就在今年,业委会把冠洁物业告上了法庭,要求冠洁物业撤出小区,最终胜诉,直到前几天,冠洁物业才正式撤出。

### 业委会要收2000元 部分业主不乐意了

“业委会没经过我们的同意,就要实行业委会自治,上来第一件事就是要收钱。”路先生说,业委会在今年9月贴出了通知,每家征集水、电、暖的改造费用2000元。



业委会出示的文件,证明业委会自治已经过业主大会同意。

“在这个通知上,还写着签署了《委托德盛家园业委会对鲍德房地产和前期物业公司侵占小区公共资产和运营受益进行依法追缴的意见的通知》表决意见的业主,三年后无息返还2000元,如果不签署,不能享受改造费用返还。这笔钱收得不明不白,我们很多业主都不同意。”业主路先生说。

随后,业委会再次贴出文件,明确不交纳设备改造款的业主,需要交纳改造款和滞纳金后方可供暖。“他让我们每户交2000元,可前任物业给找人做了预算,暖气改造平均下来一户只需要700多块钱,多出来的是什么费用,我们还需要业委会说清楚。”

由于业主要求账目公开,因此业委会公开了改造的明细,其中包括泵房改造、监控系统、车辆进出识别系统、水电周

转金等。但是对于业委会的这一明细,业主还是不认可:“招标程序都没走,就确定这么一个明细,我们不能接受。”路先生说。

“前几天,因为一号楼的业主反对声音最大,一号楼的电梯就坏了。”业主李先生说,原来电梯坏了几个小时就能修好,但现在业委会说,不仅维修,买件需要20多天,维修费也需要22000元,在业主们看来,这个价格超出了市场价。

因为这些矛盾,业主们的生活也开始变得不平静,争吵、谩骂、对峙时常出现在小区内。“我们就想过个平静的生活,怎么成立业委会之后就成这样了呢?我们现在有62户业主联名,要求立即召开业主大会,终止业委会自治。”高文说,“我都想换房子了,但这样一闹腾,房价也会受影响。”

在小区内,反对业委会工作的业主拉出横幅,要求维护业主权益,引人频频侧目。除了这部分持反对意见的业主,还有一部分业主对业委会的工作表示支持:“我觉得在小区内拉横幅不太合适,现在正是交接期,支持一下业委会的工作,才能让小区安静下来。”业主秦女士说。

### 业委会回应 追溯小区公共资产 影响到个别业主利益

对于业主反映的未经业主同意实行业委会自治,德盛家园业委会主任拿出了一份德盛家园业主大会文件,并表示实行业主自治,是经过业主大会同意的。文件上写着:2015年12月3日到12月12日,通过小区公告和书面征求意见的形式,组织业主对小区的管理形式进行表决,结果有178票同意业委会自治,4票赞成继续选聘物业公司管理,“有62票是不反馈意见的,根据议事规则,不反馈意见视为同意多数业主的意见。”张主任表示,业主自治也是在一段时间之内执行,而要持续到何时,需要根据事态发展决定。

在业主们手中,同样有一份征求意见的名单,“里面有138户同意保留原物业,有62户同意罢免现在的业委会。”但对于这样一份名单,张主任却认为不真实。“不信你去挨个问问,看看是不是他们的真实想法。”

对于业主反对意见最大的收费问题,张主任却认为并不是双方矛盾的导火索。“我认为导火索是业委会对前期物业和房地产公司对公共资产处置的追溯,因为追溯的资产在小区个别人手里,我们的追溯会影响到他们的利益。”张主任表示,小区所有的仓库大部分在个别业主手中,地下1800平方米的人防车位已经被房地产公司卖掉。

“我们会通过诉讼手段,向处置这些资产的人追讨实物和部分钱。”根据张主任的计算,

这一部分资产能产生一笔不小的收益,“1800平米的人防车位折合50多个车位,每个车位九万八,我们小区的供热自管站每年结余大约20万,这几家物业管理了二十三年,也是一笔不小的数目。”

“我并不知道这些人防车位到底是怎么回事,车位也不是我们家的。”对于被称为“既得利益者”,高文表示不能理解。

既然有业主提出了罢免业委会的要求,业委会又将如何面对呢?对此,张主任表示,如果大家反对自治,可以重新征求大家的意见,选聘物业公司是其中一种方案。而如果业主要求重新选业委会,要走合理的程序。“要召开业主大会,业主需要向我提,需要由20%的业主提议,如果不向我提,不给我名单,在我这里等于零。”

### 居委会说法 双方先暂时搁置矛盾 保证不耽误居民供暖

持反对意见的业主表示,反对业委会自治的至少有60多户,但业委会张主任表示,持反对意见的也就有十几户。现在双方在到底是一个什么样的状态?遇到这样的争议,该如何解决?

对此,建设路居委会赵主任表示,现在居委会和街道办事处正在给两边的居民做工作,进行协调。“既然小区现在成立了业委会,对于小区下一步的管理,就需要召开业主大会,听听业主们的意见。”而对于小区公共资产的问题,赵主任表示:“我们自始至终都建议业委会通过诉讼的手段来解决这个问题。”

对于业主而言,当务之急是解决供暖问题。为此,不少业主也找了多个部门反映,最担心的就是影响小区的供暖。“我们现在正给两边的居民做工作,正在积极协调。”赵主任表示,“协调双方先搁置争议,首先保证不耽误居民的供暖。”(应受访者要求,业主姓名均为化名)