

本是“监督者”，谁来监督它

运行难，利益冲突让不少业委会只是“看上去很美”



能够有个业委会,对于小区业主维护自己权益、监督物业管理都会有所帮助。但在济南的很多小区,业委会只是一个“看上去很美”的组织,围绕它的成立、运行,总有诸多的难题。造成这种现象的原因,有业委会自身的问题,有业主的认识问题,同样,也存在法律制度方面的问题。

一位业委会主任的经历: 代表居民利益出头 却被打得住院三个月

本报记者 刘雅菲

“当业委会主任,也是一个危险活,一不小心就会被打。”陈东说,这也是当时他想从业委会退出的一个原因。“我们等于是业主当中出头的人,很容易站到物业或者一部分业主的对立面。”

舜玉花园小区业委会主任张先生就因此受到很大的伤害。“他们把我打晕了用车拉走,说要把我扔到黄河北活埋了,最后因为派出所查到了车辆信息,他们才把我从成丰桥附近扔下了车。”张先生所说的“他们”是他所在小区的原物业正和物业。

因为原物业合同已经到期,业主们要求更换物业,让正和物业撤出,就在这一过程中,正和物业多次打砸物业换届投票处,多名不明人员也对张先生及家人进行持续的恐吓和威胁,并最终造成张先生视神经受损,韧带断裂,住了三个月的医院之后,视力仍然无法恢复,走路也依然不便。

虽然房管部门按照《济南市物业服务企业信用信息档案管理办法(试行)》规定,在第三季度信

用考评时对济南正和物业管理有限公司进行信用累计减32分。张先生被殴打事件公安部门也已经立案调查,但张先生还是觉得处罚有点轻:“谁能够保护我们业委会正常行使我们的权利?保护我们的利益?我觉得没有人能做到。”

张先生说:“我们业委会的七名成员平时都有自己的工作,做这个纯粹是出于自己的公益心。”在他看来,业委会无非就是称职和失职,“称职的话,就坚决代表居民的立场,不称职的话就是损害居民的利益,从我的经历来看,想要做一个称职的业委会成员,真是要有很大的决心。”

虽然只当了半年的业委会主任,张先生也看出了一些问题:“业委会的选举过程现在没有法律保护,所以才会造成我们的选举会被任意破坏。此外,对于业委会的保护,街道办和业务主管部门也应该再负责任一些。”

张先生现在盼望的就是相关部门能够尽快帮助小区业主敦促正和物业撤出,让小区居民的生活重新回到正轨。



舜玉花园小区召开业主大会征求意见。 张先生供图

本报记者 刘雅菲

正常运行的业委会 还剩下不到一半

在济南的物业管理系统中,目前备案的业委会数量为140家。“有业委会的小区只占济南小区数量的不到20%。与前几年相比,这个比值小了,和济南市的住宅小区增多有关系。”济南市房管局相关部门工作人员表示。

除此之外,还有更重要的原因。市中区是济南第一个业委会诞生的地方,也是济南业委会比较集中的区域,全区共有业委会56家。但在不久前的一次统计中,目前还在正常工作的业委会大概只有不到一半。

据市中区房管局相关工作人员介绍,在这些消失的业委会中,有一些是因为小区的拆迁等原因自然消失,有的因为业委会的工作人员没有太多的精力,工作停滞,没有正常改选、备案。

此外,还有一个深层的原因也不容忽视。梳理济南各小区业委会的成立原因,往往不是业主提出的自治需要,而是为了“对付”业主认为不合格的物业公司,不管更换物业公司是否成功,很多业委会在“热闹”一阵过后,也渐渐安静下来,名存实亡,或者因为做的工作引起业主不满而被“停职”。

“人心难测”,这是陈东(化名)在卸任业委会委员两年之后发出的一句感慨。因为物业服务质量不行,陈东和几位小区的热心人一起推动成立了业委会,“成立就是一个艰难的过程,谁知道成立之后更难。”

陈东说,当初业委会成立的时候设想得很好,由小区居民自己来选择新的物业公司,“可是真正到开业主大会,需要征集居民意见的时候,各种意见都有了,有的甚至直接针对业委会。”就这样,更换物业的事情搁浅,陈东和其他几位业委会委员也就慢慢没有了劲头,“偶尔见面还会打个招呼,但谁都不愿意提小区的事了。”



本报此前对业委会乱象的相关报道。

成立业委会难 罢免业委会更难

陈东从业委会退出算是一种比较平静的离开,还有不少业委会是被小区业主罢免的,而每一次“罢免”都会让小区内产生激烈的斗争。

德盛家园小区最近就处于斗争之中,起因是成立于去年的业委会在今年要收取每户居民2000元的水电暖改造费用,居民认为这笔钱收得不明不白。不信任的种子已经种下,等业委会公布收钱的明细时,部分业主对这一公开的明细也不承认。因此,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,怎么成立了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。”业主高文表示。

历下区一小区业委会则因为要动用小区350万元维修资金进行消防整改,也被53%的业主联名要求罢免。

罢免也不是件容易事,需要经过业主大会。“虽然有20%的业主提议,就可以召开业主大会,但是现在邻居互相都不认识,想要集合20%以上的业主,并且让更多的业主都统一意见,



其实也不好办。”高文说。

“这个时候,就应该由街道办作为第三方站出来,组织业主大会。”济南市相关负责人表示,按照济南市物业管理规定,业主委员会不按规定履行召开业主大会会议职责的,由街道办事处、乡(镇)人民政府责令其限期召开;逾期仍不召开的,由街道办事处、乡(镇)人民政府组织召开业主大会会议。

街道办负责业委会的监督,对于业委会的正常运行起着至关重要的作用,但济南一街道办负责人邱颖(化名)却对此感到有些力不从心:“济南市物业管理办法里,只是规定业主大会、业主委员会如果作出的决定违反法律、法规的,我们街道办应当责令限期改正或者撤销其决定,并通告全体业主,但现实情况是,有的业委会并不怎么把街道办的话当回事,我们也只能是起到调解的作用。”

“其实归根结底,就是没有法律法规来对业委会的违规行为进行监督。”济南市相关部门负责人表示,因为业委会只是业主大会的执行机构,并不是一个法人单位,没有办法受到处罚。“一旦出现违法的情况,只能由业主提起诉讼,但这是一个很漫长的过程,很少有业主愿意付出这个时间和精力。”

记者手记

业委会健康运行 要找准自己的位置

本报记者 刘雅菲

在业主和物业中间,业委会到底应该处在什么样的位置?一些生来就是为了解决矛盾的业委会,又如何能健康运行呢?

对此,济南市相关部门负责人表示,其实业委会最好的角色应该是物业和业主之间的桥梁,而不是代表业主和物业作对的一个机构。“让小区和谐稳定,才是最重要的。”从模式上来看,“物业公司对小区进行管理,业委会代表居民进行监督,应该是最好的一种相处模式。”

如果不选聘物业,试行业委会自治,是否是解决小区管理矛盾的方法呢?事实上,德盛家园小区最近的情况也证实,这

样的模式其实也会出问题。“德盛家园小区应该是济南第一个试行业委会自治的商业小区。”上述负责人表示,如果是只有几栋楼的小区,试行业委会自治还有可能,但在这种商业小区,想要试行业委会自治,其实有着很多的风险。

“这种商业小区会牵扯到消防、电梯等很多问题,如果靠没有资质的业委会来管理,很容易出问题。”该负责人表示,如果由物业企业管理,出问题自然由物业企业来承担,但如果是业委会自治,出了问题之后业委会是没有能力来承担责任的,这就需要全体业主来承担。“因此选择试行业委会自治的话,最好还要看小区的实际状况。”