

■业委会那些事儿

编者按

新业委会一上台就换物业、小区财务不公示……围绕着业委会,很多小区都发生了众多麻烦事。那么,业委会到底有哪些问题?又如何与业主和谐共处?政府部门在其中应该发挥何等作用?本报今起推出系列报道,让读者了解小区业主委员会的那些事儿。

停车收费方案引居民不满 物业交接车难进门
有了业委会小区那些麻烦咋还在

停车收费改革、小区公共活动受限、新旧物业交替等事情看似琐事,却是压倒小区事务的众多“大山”。原因无他,只因这些事桩桩件件都是利益纠葛的麻烦事,而错综复杂的矛盾经常汇集成业主委员会身上。今天,本报通过三个小区遇到的麻烦事,来看看业主与业委会之间有哪些矛盾。

头条链接

业委会交接不顺
小区工作难开展

“目前是不了了之,据说是投票没通过。”世纪佳园小区的白女士称,6月14日至16日,业主投票选择方案,按照两个方案中得票数多的方案执行收费办法,“结果可想而知,变相涨钱,谁会去投票?”

“业主投了一次票,但投票数没过半,目前还是维持上半年的停车收费标准。”7月15日,针对小区的停车改革方案,世纪佳园小区物业管理公司——尚德物业公司相关负责人介绍,根据物业管理条例、物业收费管理办法等相关管理规定,小区公共停车位的收费主体是小区业委会与业主代表大会,物业公司作为小区管理服务方,所负责的是车位管理方案的具体实施。

至于小区车位未来如何管理,该负责人表示,“如果业主代表大会、业委会有意愿,我们可以配合业委会重新组织投票。”

相对于白女士等业主的不满,世纪佳园小区业委会孙主任认为,小区停车位改革失败主要原因是小区新旧业委会之间的矛盾。车位改革涉及小区上一届业委会以及部分业主的既得利益问题,因而导致小区停车改革停滞不前。

“有的业主没有车,但有两个车位,转租给别人;有的业主原先出于某些理由享受免费停车待遇,现在享受不到了,就阻碍停车改革。”孙主任表示,小区新一届业委会成立不久,与上一届业委会交接工作一直不顺利,小区的一系列改革也遭到了上一届业委会人员的阻碍。

此外,孙主任表示,部分业主站在自身角度考虑而不支持改革方案。“重新抽签,原本有固定车位的业主担心抽不到签;抽到签的交的钱多了。”孙主任表示,下一步业委会将加强内部团结,让小区居民重拾对业委会的信心。

世纪佳园小区内的停车非常无序。

文/片 齐鲁晚报·齐鲁壹点
记者 王杰 于悦
实习生 王鑫淼 徐颖

1 世纪佳园小区
停车方案一改再改
业主称“每次都涨钱”

“每次改,每次都涨钱。”提起小区的停车收费改革,家住市中区建设路的世纪佳园小区居民白女士介绍,原来小区地上停车位是由业主抽签抓阄而来,有车位的110元/月,没有车位的只能停在公共场地,但不收费。“执行了近10年,大伙儿都已经习惯了。”

打破这一习惯的是小区新成立的业委会。白女士介绍,新一届业委会上台之后,于2019年元旦公布了小区“门禁办理使用及车辆管理通知”。根据通知,小区地上车位按110元/月交纳停车费用,而像白女士这样无固定车位的业主,则不再免费,每月需交60元停车费,否则,就按照每小时2块钱的标准收费。

为了不影响生活,白女士只得一次性交了半年的停车费。“这不,半年过去了,小区却又要推行新的停车改革方案。”白女士说,小区停车收费办法改来改去,并没有真正让业主享受到实惠与便利。

这又是一个怎样的停车改革方案,让白女士等业主对此表示不满?据其出示的“世纪佳园小区车辆管理公示投票方案”显示,拟定地上共享停车和地上固定车位抽签两种方案,供全体业主投票选择。共享停车方案,即取消现行地上固定停车位方案,业主自由选择停车位置。地上固定车位抽签则是每户一个名额每年抽签一次。

方案投票确定后,小区内所有地上停放车辆管理费实行统一定价,为每月100元/辆。一户超出一辆车的,实行阶梯价

格收费,即每户第一辆车按照统一价格100元/月标准收取停车管理费,第二辆车200元/月,第三辆车300元/月。每增加一辆车,增加100元/月的停车费。

让白女士等人强烈不满的是,如果选择第二个方案,重新抽签没有抽到固定车位的也需要按照100元/辆的标准执行。“抽到签还好,要是抽不到签,从免费到每个月60元再到100元,这不是又涨钱了吗?”

2 三箭平安苑小区
家人开车进小区受阻
业主与业委会起冲突

停车费上涨让业主不满,开车进不了小区也让业主与业委会发生冲突。家住三箭平安苑的赵先生反映,最近家人开车进小区时频频受到阻拦,“前两天孩子下班回来突然进不了小区了,保安说不是小区的车,没有录入系统,要去物业办个手续。孩子去了,该交的也都交了,但是第二天还是不行。”赵先生说。

赵先生称,三箭平安苑小区原有的物业刚离开,新物业还没来,现在是业委会找的临时物业在管理车辆进出等。“业委会找了一些志愿者在门口管着,五六个志愿者围着我孩子的车,让我孩子填这个表那个表,我说这又解决不了问题,就直接报警了。后来又找了居委会和街道办,该找的都找了,过了两天总算能进来了。”

赵先生认为根源在于业委会选举的问题,“选业委会是实名制选票,我们家当时弃票了,不支持也不同意,小区有很多人都是这样,然后业委会就把我们这些人列入黑名单了。”

12日上午,记者来到三箭平安苑小区,居民刘女士称:“前天晚上,我们和往常一样在小广场跳舞,业委会突然过来把音箱线拔了,理由是我们扰民。”

记者联系到三箭平安苑小区业委会刘主任,对于居民反映的车辆进入问题,刘主任解释说:“新旧物业移交过程中,我们接过这个系统后也不太懂,所以录入系统的车辆能进,没有录入的报家里的房号,押上证件也能进来。其间确实遇到不在系统却要进小区停车的事情,我们也约了厂家来给录入信息,直到上周已经录入了。”

对于其他居民反映的不让跳广场舞一事,刘主任称,这是因为很多业主反映广场舞扰民的情况,让业委会出面解决。“没有不让他们跳舞,只是想让他们声音小点。现在我们也不想管了。”

3 华森碧云天小区
没有卡“有家不能回”
业主把门禁破坏了

除了车开不进门,有的小区人也进不了门,让业主更是头疼。

“我在小区住了十多年,现在是有家不能回。”家住华森碧云天小区的张女士说,小区在她不知情的情况下换了物业,新物业设置了门禁,“不买门禁卡不能进,每张卡都收费。每次进门都得跟着有卡的进来,急着送孩子的时候,只能让他从门缝里挤。”

“物业那边说是业委会要收门禁卡费,我想找业委会又找不到。自从签字同意成立业委会,从那以后就再也没见过,听说现在都解散了,就剩一个人。”张女士说。

7月6日,记者来到华森碧云天小区门口,但并没有遇到门禁,直接进入了小区。有居民称,门禁已经被业主砸了。“门禁卡要是能每家免费发上两个,也不至于这样。”

记者来到该小区物业办公室,物业一位卢经理称,小区门禁是有人故意破坏的,已经报案了。

对于门禁卡收费,物业管理人員范女士称,原本的计划是一家免费发3张,一张要收30块钱押金,丢掉坏掉免费换,“但业委会苏主任说费用太高了,让业主3张以内10块钱,4张包括4张以上20元一张,公司30块钱1张。这都是业委会定的,我们无权决定。”

小区业委会苏主任称,是范女士说过的一家三张免费,“说过的话不能不算数。设门禁又用我们的公共收益,又收业主的钱,让业主怎么想?只要业主有意见,拆门禁我也认同。”

据了解,华森碧云天小区业委会成立于去年5月份。“换物业是通过招标公司,当时有3家竞标公司,这家公司当时口头上和合同上都列得很明白,所以选择了这家。”苏主任说,“换物业的公告当时贴在了每个楼道里,如果对这件事存在质疑可以去街道办,都是有备案的。”对于业主不知道换物业的事,他表示:“小区好多业主都不在这住,房子租出去了,常住在这的业主不关注一些事情,也是业主的事情。”

“我们业委会和业主沟通很顺畅,但是物业服务不到位,可能会有个别业主认为物业不作为,就怪在了我们业委会头上。”苏主任称。



华森碧云天小区门口门禁没有了,据称是被业主砸掉的。