

业委会干成事 法宝是 奉献+委屈

——我市近年来小区物业费纠纷透析之二

□通讯员 郑义

去年以来,我市30多个小区业主委员会主任自发建了微信群,定期聚会交流管理监督经验,互通信息。负责召集联系的宜家时代业委会主任丁巧燕深有感触,没有奉献精神,就不可能胜任业主委员会主任。纵观我市各小区业委会会员,正在向好的方面发展,但一些物业管理问题仍需下大力气解决。在我市迈向高质量、大文明的优雅城市进程中,呼唤更多热心人加入到业委会中来。

业主委员会,是指由物业管理区域内业主代表组成,代表业主的利益,向社会各方反映业主意愿和要求,并监督物业管理公司管理运作的一个民间组织。随着我市小区不断增多,业主委员会发挥着越来越重要的作用。因其不像村党支部书记、村委会主任那样可以领取报酬,更多的是履行志愿者的职能,加之小区内各式各样的问题需要协调,尤其是时间较长、设施老化的小区,当业主委员会主任真是一件苦差事。

业委会既要代表业主利益,又要监督物业公司,有时像是两者之间的桥梁。由于业委会的义务属性,成员不可能天天在小区内工作,但少数业主对业委会要求很高,一旦诉求得不到满足,就会以不交物业费相要挟,而一旦不交费者形成一定数量,物业公司就会拍屁股走人,业委会极有可能两头受气。



1月13日,金水湾小区举办赠送腊八粥活动,进一步增进了小区业主邻里感情。

累并奉献着 我市业委会的主基调

如果说哪种类型的主任竞争最小,估计就是业委会主任了。在一些小区,按理会有退休人员出来当业委会主任。其实,他们有的忙于接送孙子、孙女或外孙、外孙女。毕竟二胎政策以来,老年朋友也不轻松,而有的则宁愿享享清福。从丁巧燕统计的名单来看,业委会主任很少有退休的人员。目前,我市业委会主任大多数是小区业主推荐,感情难却承担着,他们累并奉献、坚持,带领一班人维持了我市物业走上良性发展轨道。

案例一:时代广场业委会主任卢兴赵是江南街道山后卢人。他把担任村干部的经验带到管理物业中,通过平衡业主与广场开发商之间利益,在时代广场争取了规定比例的公共用房,每年有数十万元租金收入,用于弥补物业费,大大减轻了业主负担。近些年,还组织开展了电梯更换、楼道粉刷、顶棚保洁等项目建设,促使时代广场从脏乱差走向了洁净美。

案例二:高圳花苑业主委员会主任周武筹集资金70多万元,把围墙栏杆进行了更换,安装了监控,小区档次大幅提升,2间幢房平均价比三年前上涨100万元以上。

案例三:金水湾小区业主委员会主任陈瑞之,一方面与开发商积极沟通,为小区争取最大利益,同时联合居委会、物业公司赠送腊八粥,进一步凝聚了业主们的和睦氛围。

案例四:香格里拉小区业主委员会主任施跃宗、龙域天城小区业主委员会主任金洪江、锦绣江南业主委员会主任刘军兴与物业公司协调比较好,保持了小区良性互动发展。

案例五:西虹小区是新小区,业委会主任胡康强等一班人义务为住户服务,安装了监控,并在大门口建传达室,因个别住房有意见,正积极协调与附近住户的关系。

案例六:芝英后城小区业主委员会主任杨现化已奉献了20多年,没有办公室就在自家客厅办公,从建立巡逻队开始,到解决各类纠纷、各种矛盾,老杨成为小区的贴心人。

纵观我市各小区,有业主委员会的基本能正常运转。一旦新小区建成,除了招聘物业公司,建立业主委员会也成为建设局、居委会的重要工作内容。由于有的小区中间出现过问题,如安居苑就遭遇过9个月无物业服务、垃圾成山、小偷满门的状态,业主委员会承担了自我管理、自我服务的职能,每户136平方米每年物业费800元,让住户感到很实惠。滨江花园、西虹花苑目前也是自治管理模式,业委会自主招聘,资金是节省了一些,但业委会承担的任务更重了,甚至一旦发生保安、保洁员意外事故,业委会主任还得怕麻烦善后处理,他们目前为聘用人员购买了意外保险,并签订了超出保险赔付范围免负责任书。

做并简化着 我市业委会的主短板

近日,金华市区江北一小区的业主委员会接连遭业主投诉,只因业委会擅自决定启动小区停车位收费,引起业主不满。

事情的起因是业委会为了改进小区的停车秩序,就在小区内道路施划停车位,购买了地锁,发布了车位有偿使用的告知。通知发出后,小区的业主群就炸开锅了。该小区房源类型复杂,排屋、别墅带有车库,高层住宅有地下车库,业主需购买车位并每年支付管理服务费。多层住宅的业主则基本没有车库,一般停在路面上,夜间车位格外紧张。关于路面停车位究竟应该有偿还是无偿,此前业主内部本就有矛盾。业委会未经小区业主大会通过就擅作决定,引发了大家的不满。

业委会成员没有工资,但义务并不等于可以简化程序,不然真的会成为委屈、奉献、不讨好。业委会主任心态很重要,只能选择名,不能选择利,这就像我市城郊村村支书为老村改造付出了很多,他当上了人大代表,借这个名在外面做正当生意,赚了不少钱。而城郊某村支书,摆不正心态,到村里捞了好处,结果因贪污受贿被判了刑。因此,补上业委会的短板需几方面努力:

努力方向一:建设部门、居委会应向上级建议,在业主委员会人员中适当安排一些人大代表、政协委员人选,让他们有奉献、有作为、有地位。

努力方向二:居委会对候选人按照相关规定严格把关,真正把热心公益事业,有精力、有能力、品行好、能担当的业主选到业委会中,特别是对业委会主任履职到位的,每年给予表彰。

努力方向三:小区物业费收入应定期公开,尽管物业公司属于商业性质,但向业主公开物业管理情况,公布收入和支出,让业主一个明白,保证业主的知情权,提升业主参与小区物业管理的热情,可以减少许多不必要的猜疑。

努力方向四:对拒交物业费的催收应该以物业公司为主,不能上门过了,就起诉到法院。简单化的处理,加剧了矛盾,更关键是起诉太多,法院也一时消化不了。

烦并服务着 我市业委会的呼唤

我市安居苑小区有80多名党员。业主委员会把他们当中的热心人召集起来,加上其他热心人共60人,分成5个组,每年11月份安排5个晚上,在物业办公室收取物业费,结果主动交物业费者一年比一年多。如此做法,一是降低了上门催收的成本,二是许多副局长、所长坐在办公室服务,让居住同小区、工作同单位的干部感到人家义务奉献了,我们将心比心,应该支持物业管理。

在当前工作生活压力较大的背景下,让一个人持续奉献确实不容易。其实一个小区就像是一场接力赛,只要业委会牌子还在、旗帜不倒,完全可以把不同业主团结起来。这次活动可以是这批人参加,下次志愿可以是另一些人加盟。党员在小区中应该是先进的代表,如金水湾支部建在物业服务中已进行成功探索。

服务是永恒的主题,让业委会服务更到位,一方面,可以加强培训,增强服务本领;另一方面,建议建立全市业主委员会联盟(协会),开展几次有影响力的小区互动交流,提升我市小区物业管理的整体水平。

小区是我们自己的家园,在很多人追求利益最大化、人与人交往商品化的年代,更盼望热心人士站出来,哪怕是说几句公道话,参与一次整治乱种菜、乱养狗的行动,就会汇成正气的洪流,把不正之风压下去,我市小区物业必将走上持续健康的轨道。