

筹建,常常无果而终 维权,物业常不配合

小区业委会成立难,想干点事更难

起意

成立业委会多是为了抱团“斗争”

天要冷了,这几天,万盛园A区业委会主任杨兆金挺忙,既要盯着小区的一户一表改造,又要忙活着收暖气费。

“当年起意想成立业委会,也是因为暖气不热的问题。”杨兆金说,万盛园A区建于1999年,有13座楼,居民581户。直到2007年冬天,小区的首届业委会才产生出来。而这也可以说是形势所迫:那时小区存在的问题太多,首当其冲的就是暖气问题,由于采暖费未收齐等原因,居民只能守着暖气片挨冻。后虽经多方协调,小区最后供上了暖,但这中间的无奈与无助却让业主们意识到:个体业主的力量太微小,得找个组织来维护权益。首届业委会的成立用了1个多月时间,选出了13名委员,杨兆金被选为业委会主任。

实际上,类似万盛园A区的情况十分普遍。根据相关统计,到目前为止,济南市上千个物业管理小区,成立业委会并在房管部门备案的还不到150个,所占比例仅在8%左右。记者走访多个小区发现,目前济南多数小区的业委会都是为了“斗争”才成立的。

在历城区金泰花园,只有两座高层住宅楼,人住十多年,在物业的管理下,居民虽有一些意见,但从没有成立业委会的欲望。“直到2010年,大家发现本属于小区公共车位的一块用地,原来早被卖给一家企业了,为了维护业主们的权益,才在相关部门牵头下成立了业委会。”业委会主任王晓燕说,成立业委会的初衷就是让业主们能够抱团成团。

而在雅致经典小区,业委会主任杨军同样告诉记者,2010年成立业委会的最直接目的就是为了应聘新物业,解决小区物业服务不好的问题。

在历城区房屋管理服务中心,物业科科长于华告诉记者,在历城区众多的小区中,目前能有业委会的也不过十来个。“在运转良好的小区里,居民往往觉得没有成立业委会的必要,业委会也多是在小区出现问题时才会成立。”于华说。

筹建

道路艰辛,甚至“流产”三四次

即使小区居民有成立业委会的需要和热情,但由于各方面原因,大多数小区业委会成立之路都是一波三折。

伟东新都小区一区入住已有6年时间,曾有过三次筹备成立业委会的尝试,但都没有成功。23日,曾经参与过这三次筹备过程的任姓业主,向记者讲述当时的情况时,接连说了好几次“难”。

这位业主说,2007年,因为小区内要建医院的问题,一些热心业主起意要在小区内建医院,业主们又开始

成立业委会组织来维护权益。当时,一些居民顶着各种压力,把成立筹备组、征集业主签名的流程完成了。但后来因为个别人的问题,这件事没有再进行下去。

2008年,因为办理房产证的问题,小区又开始酝酿成立业委会一事。前期工作做完后,在由开发商提供小区面积、入住户数等数据这一环节又卡了壳。

第三次,由于暖气不热以及小区孩子入园、入学的问题,业主们又开始

筹建业委会的工作,但这次又是无果而终。

直到今年5月份,伟东新都一区的首届业委会才组建起来。23日,现任业委会一位负责人告诉记者,这届业委会的成立历时半年多时间,其间有不少波折,艰难之处不是一句两句话可以说清的。而任姓业主则感慨,筹建业委会不是一般的艰难。尤其是第一次,大家顶着压力,费了好多事,把各种签名、资料都打印、装订好了,等来的却是“流产”的结果。

运作

既要监督物业,又离不开物业配合

业委会成立难,要能正常运作更难。“是不是倾向于物业或开发商,是不是想谋取个人利益,都是悬在业委会头上的一把剑。”万盛园A区业委会杨兆金说,小区业委会的成立和运作,肯定需要物业公司给予配合和支持,但现在,一些物业公司却是明里暗里在阻挠。而除了物业公司不配合,居民对小区事务参与热情不高,对业委会缺乏信任是业委会面临的另一问题。

在离物业办公室不远的地方,就是业委会办公室,但物业一位工作人员表示,业委会平常没人在办公室。业主赵先生说,“只有不定期发布的一些公告,才显示业委会还存在,但也不知道他们在干什么,前两年有一些人要求重选业委会,但后来也没动静了。”

既要监督物业,维护业主的正当利益,又要在各种工作中争取物业的配合,在这样的“夹缝”中,不少业委会都很难正常开展工作,而个别业委会在成立之初的目标实现后,也渐渐流于形式。

在伟东新都一区,业委会成立以来,和物业僵持的关系,成了业委会如今正常开展工作最大的困难之一,一位业委会成员告诉记者,“由于与物业关系不是很好,业委会的很多工作都难以开展。”

而位于闵子骞路的汇科旺园小区,业委会现在却是另一番状态,成立6年时间,如今业委会却部分业主视之为“物业一伙”。

2005年,刚刚入住的业主因为小区暖气不通而成立了业委会,经过一番努力,暖气当年通上了,但自此以后,在很多业主看来,业委会也变味了。

“2006年春,没有经过业主大会,业委会把原先的物业给炒了,但换了新物业之后,小区的管理反而变得更混乱了。”业主翟女士说,如今业委会已经多次换届,但从没开过业主大会,怎么换的,如今业委会有哪些人,都不知道。

在离物业办公室不远的地方,就是业委会办公室,但物业一位工作人员表示,业委会平常没人在办公室。业主赵先生说,“只有不定期发布的一些公告,才显示业委会还存在,但也不知道他们在干什么,前两年有一些人要求重选业委会,但后来也没动静了。”

既要监督物业,维护业主的正当利益,又要在各种工作中争取物业的配合,在这样的“夹缝”中,不少业委会都很难正常开展工作,而个别业委会在成立之初的目标实现后,也渐渐流于形式。

在离物业办公室不远的地方,就是业委会办公室,但物业一位工作人员表示,业委会平常没人在办公室。业主赵先生说,“只有不定期发布的一些公告,才显示业委会还存在,但也不知道他们在干什么,前两年有一些人要求重选业委会,但后来也没动静了。”

而位于闵子骞路的汇科旺园小区,业委会现在却是另一番状态,成立6年时间,如今业委会却部分业主视之为“物业一伙”。

2005年,刚刚入住的业主因为小区暖气不通而成立了业委会,经过一番努力,暖气当年通上了,但自此以后,在很多业主看来,业委会也变味了。

“2006年春,没有经过业主大会,业委会把原先的物业给炒了,但换了新物业之后,小区的管理反而变得更混乱了。”业主翟女士说,如今业委会已经多次换届,但从没开过业主大会,怎么换的,如今业委会有哪些人,都不知道。

在离物业办公室不远的地方,就是业委会办公室,但物业一位工作人员表示,业委会平常没人在办公室。业主赵先生说,“只有不定期发布的一些公告,才显示业委会还存在,但也不知道他们在干什么,前两年有一些人要求重选业委会,但后来也没动静了。”

既要监督物业,维护业主的正当利益,又要在各种工作中争取物业的配合,在这样的“夹缝”中,不少业委会都很难正常开展工作,而个别业委会在成立之初的目标实现后,也渐渐流于形式。

在离物业办公室不远的地方,就是业委会办公室,但物业一位工作人员表示,业委会平常没人在办公室。业主赵先生说,“只有不定期发布的一些公告,才显示业委会还存在,但也不知道他们在干什么,前两年有一些人要求重选业委会,但后来也没动静了。”

既要监督物业,维护业主的正当利益,又要在各种工作中争取物业的配合,在这样的“夹缝”中,不少业委会都很难正常开展工作,而个别业委会在成立之初的目标实现后,也渐渐流于形式。

而位于闵子骞路的汇科旺园小区,业委会现在却是另一番状态,成立6年时间,如今业委会却部分业主视之为“物业一伙”。

2005年,刚刚入住的业主因为小区暖气不通而成立了业委会,经过一番努力,暖气当年通上了,但自此以后,在很多业主看来,业委会也变味了。

“2006年春,没有经过业主大会,业委会把原先的物业给炒了,但换了新物业之后,小区的管理反而变得更混乱了。”业主翟女士说,如今业委会已经多次换届,但从没开过业主大会,怎么换的,如今业委会有哪些人,都不知道。

在离物业办公室不远的地方,就是业委会办公室,但物业一位工作人员表示,业委会平常没人在办公室。业主赵先生说,“只有不定期发布的一些公告,才显示业委会还存在,但也不知道他们在干什么,前两年有一些人要求重选业委会,但后来也没动静了。”

既要监督物业,维护业主的正当利益,又要在各种工作中争取物业的配合,在这样的“夹缝”中,不少业委会都很难正常开展工作,而个别业委会在成立之初的目标实现后,也渐渐流于形式。

在离物业办公室不远的地方,就是业委会办公室,但物业一位工作人员表示,业委会平常没人在办公室。业主赵先生说