

业委会为何当不好“看门人”

宁波业主建议政府购买业委会服务

上周,一场看起来不起眼的新闻通气会,吸引了不少媒体记者参加。这个会议是由宁波市业主委员会协会发起的,主要向公众通报目前宁波市业委会存在的问题及如何维护小区业主的利益。据该会会长朱贤恩先生介绍,业主作为小区的主人,好多人其实并不清楚自己的“家底”。

业委会追回 20 余万元

江北洪塘街道奥林 80 小区业委会在摸底调查后,发现有诸如摆摊费、广告费、通信公司基站费等许多不为业主所知的公共收益项目。经过努力,小区业委会终于向物业公司成功追回了公共收益 20 余万元。

据奥林 80 小区业委会相关负责人介绍,该小区于 2009 年交付,约有 1600 户人家。2012 年 10 月 24 日,第一届业主委员会成立,韩俞当选为业委会主任。2011 年 3 月,还在小区业委会筹备之前,韩俞等人就对小区的“家底”进行了摸查。“首先,花了三个月的时间走访小区,了解物业公司的人员配备和员工待遇。然后从江北区物业办拉出了小区的平面图,了解小区的公共经营用房,还从各种途径了解小区里有哪些公共收益。”

韩俞简单列举了小区一些公共收益的项目:除了每年收取的小区地面停车费外,还有三家通信运营商基站费用一年 5.4 万元;小区废品收购“进场费”一年 8000 元;地下室仓库租用费一年 1 万元;摆摊费和广告费也不少……

对小区的家底有了一个基本的了解之后,2013 年年初,业委会邀请审计公司对物业公司的账目进行审计。“一查才发现,账目真的挺乱,

很多公共收益没显示出来,连物业公司购买垃圾桶的钱都从小区日常维修基金里拿。”韩俞对此甚感惊讶。

为了维护全体业主的权益,业委会决定将属于业主的公共收益追回。2013 年 4 月,业委会向物业公司正式发函。韩俞感慨地说:“这一路走得并不顺畅,物业公司起初不配合,我们就一直打电话,向公司总部投诉,甚至还和物业公司打过官司……”

“钱要回来了,那放哪里呢?”韩俞解释说,根据相关文件规定,业委会可以在银行开设账户。因此,经多次努力,业委会在银行成功开设了一个名为“宁波市奥林花园业主委员会”的公共账户。业委会账户收到了物业公司汇来的 20 余万元公共收益。对于这笔钱的安全使用,韩俞表示业委会会承担相应的法律责任和风险,“若 1000 元以内,需主任签字;5000 元以内,需主任和另一位业委会成员共同签字;若 10000 元以内,则需要业委会半数成员同意……”

韩俞表示,追回的公共收益将用作小区 8 年后的“养老金”,支出明细会在每年的 3 月份进行公示。韩俞坦言,在与物业公司长期的“较量”中,他感觉“很累”,有时在业主和物业公司之间,往往两边都吃力不讨好。

“三座大山”压力陡增

现在宁波有业主委员会的小区有 1000 多家,但是有一半以上没有发挥正常的作用,没有做好业主合法利益的“看门人”,导致小区全体业主的利益被侵占或流失。

据介绍,业委会没有发挥作用的原因很多,首先,是法律地位不明确。它既不是法人组织,也不是社团组织。业主委员会究竟能够承担怎样的责任,能否作为诉讼主体,对授权范围内的工作失误该负什么样的责任,我国现行的相关法律法规都没有予以明确。目前业主委员会没有主管部门,导致主体地位缺失,几乎成为一个“空中楼阁”式的组织,不能发挥其应有的作用。

其次,一些业委会成员没有经过合法的渠道选举产生,其成员成为物业及相关组织的利益相关方,因为受制太多,在工作中难以施展手脚,甚至成为物业的“帮凶”。

还有,不少小区业委会不知道如何维护小区业主的合法权益,造成部分业主委员会工作职责不到位或工作越位现象的产生。业主参与决策的积极性不高,也让业委会成员感到工作很难做。据业主委员会协会常务副会长韩俞介绍,如果没有真正关系到个人的切身利益,大部分业主对参加业主大会缺乏关注度。同时,由于业委会成员是义务性工作,真正能够热心公益事业的业主屈指可数。

对于这些问题,宁波市业主委员会协会的韩俞建议,可以考虑将业主委员会纳入政府管理。可以先搞试点,比如对宁波市影响力突出、经验丰富的业委会采用政府购买服务的行为。政府主管部门在尊重业主委员会自治管理的同时,可将属地街道办事处、居委会作为业主委

员会的组建和日常管理方。在业主委员会选举的宣传、业主代表名额的分配与确定、业主委员会成员资格的审核等方面发挥权威作用,真正帮小区组建一支高素质、有权威、能正确发挥作用的业主委员会队伍。

业主应要求公开收支

小区专项维修资金和公共收益使用情况有着严格的规定,个别小区物业却想方设法将这笔钱占为己有,或者使用不规范。比如一个小区新交付,很多东西新的,个别物业公司看上业主的维修费,通过各种巧立明目,将维修费划为自己所有。还有的物业公司通过违规运作,将业主的质量保证金和房屋维修基金骗到手里,从法律上来讲,这已经构成了犯罪,但是由于现行法律法规不健全等原因,让部分不良物业公司有漏洞可钻。

“有不少的小区物业天天哭穷,说没有钱赚,但是劝他们走,别干这赔本买卖了,却没有一家愿意走的,其中原因由此可见一斑。”相关人士透露说。

那么如何使得这些权益不被侵犯?宁波市业主委员会协会副会长韩俞说,要签订一份强有力的物业服务合同和物业收支财务公开。建立物业公司财务分账管理制度是当前我国规定的,物业公司收取的物业服务费属于代管性质,其所有权并不属于物业公司。既然如此,就更应当将属于业主的财产单列出来,开立独立的业委会公共账户,收支明白记账,如动用维修费用,必须经业主委员会签字才可以动用。如此,才能有效遏制物业公司乱报预算、私自挪用业主的财产行为。这也是对物业公司收费进行监管的有效措施。

宗合

【本期导读】

九个月五换物业 小区仍旧一团糟

第 02 版

南宁新规搞突破 电子投票被认可

第 03 版

两区合并房价涨 闸北逆袭出地王

第 04 版

配套设施不免费 业主状告开发商

第 06 版

马拉松引发猝死 健康跑因人而异

第 07 版

本报订阅电话:
62473818、62791234 转 208

新修订的《广州市物业专项维修资金管理办法》有望出台 穗小区维修资金或可购买国债

近期,广州不少小区的住户发现,小区内按照相关部门的要求陆续晒出住宅专项维修资金的账单。然而,这笔全市总计超过百亿元的资金怎么用?记者昨日获悉,新修订的《广州市物业专项维修资金管理办法》有望出台,将把电梯冲顶、蹲底等严重隐患和质监部门认为有

维修需要等情形作为可直接使用资金的紧急情况,为资金的维修使用创造便捷渠道。

广州市物业专项维修资金管理中心透露,虽然新规还未正式出台,但是目前如果小区发生危及房屋安全等紧急情况,需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更

新、改造时,如果已成立业主大会的,可由业主委员会制定本小区物业维修资金紧急使用的规约,经业主大会表决通过后执行;没有成立业主大会的,则由物业服务企业提出方案,并书面征求 2/3 业主同意后执行。如资金使用费超过 5 万元以上的需提供施工合同及三方报价;20 万元以上

项目需要提供招投标相关资料。审批期限为 15 个工作日。

据悉,新规还拟规定,经过业主大会的决定,未来业委会可以委托一家专户管理银行存放小区的专项维修金,且以业委会为账户名开立专户。在保证专项维修资金正常使用的前提下,可以按照规定用于购买国债和定期存款,预期利率水平不得低于广州市建筑安装装饰工程价格指数。同时购买方案也要经过业主大会同意。摘编自《广州日报》

封面故事

责任编辑:王弘
微博:
txinmincn/
xmwangh
邮箱:
xmwangh@wxjt.com.cn
热线电话:62791234-451

