

多维世界

责任编辑:颜静燕
 邮箱:
 yanyanan-
 gela@sina.com
 热线电话:
 22897274



新款垃圾短驳车在普陀问世

能一次性清运两百公斤湿垃圾

垃圾分类给本市物业服务企业提出了新的挑战,特别是在一些垃圾车无法进入的小区,一桶湿垃圾重量接近200公斤,只能依靠物业保洁人工作业运出小区。本月初,西部集团沪太物业公司推出一款自行改良的垃圾短驳车,引起业内热议。近日,沪太物业又发布了短驳车的升级版,获得物业保洁人员的好评。

自推出首款垃圾短驳车以来,沪太物业公司的技术革新研发团队一直都没闲着,开始对试用体验情况进行跟踪与全面分析。

通过比对和试用了多款市面上样式各异的垃圾短驳车后,考虑到保洁工群体实际使用情况,从轻便性、实用性、经济性入手,沪太物业决定自行研制一款成本较低、操作简便、“男女老少咸宜”,一人就能轻松驾驭的垃圾短驳车。

在公司经理的带领下,大家集思广益、总结经验,巧妙构思、推陈出新——用轻巧的特制方钢做车架,用液压摇杆解决垃圾桶上下车的不便,车子后轮要采用万向轮……

近日,这款新型垃圾短驳车正式下发,预计将覆盖沪太物业公司管理的所有小区。

摘编自 上海普陀

业委会如何赢得业主信任?

公共收益要审计,账目定期公示

选举过程遭质疑 随机抽查消除误会

华黎花园小区业委会近年来一直被公认为济南市众多小区业委会中的“佼佼者”——和谐的业主关系,物业、居委会、业委会的有效沟通,让不少小区羡慕。

但在华黎社区居委会张主任看来,即便如此,小区业主中仍不乏业委会的反对者,“上千户居民,牵扯的利益、纠纷太多太琐碎了,我们只能是尽可能把事情做好。”

2016年,华黎花园业委会换届选举大会时,见部分楼长拿着一沓子选票投到选举箱里,参会的十多位业主代表产生质疑,认为选举不公开透明,并向媒体反映。

为此,张主任当场暂停投票,为了求得选举的公正,让媒体与质疑业主随机选择了一栋单元楼,又随机选择几位业主,一一电话验证。“结果都能对上,这才让那些反对者信服,也保证了换届选举的顺利开展。”

对于楼长拿着一沓子选票的现象,张主任介绍,业主大会需要全体业主参加,但数千个业主全部参与决策显然不现实。“业主大会可以采用集体讨论和书面征求意见的形式。最后我们采用了由楼长入户送票,再由业主委托楼长投票的方式。”

正因为集体讨论在实践中很难实现,济南市大多数小区的业主大会基本都是采取书面形式召开。但是,组织召开一次业主大会,需要耗费的时间、物质成本都很高,很容易陷入议而难决、议而不决,决议引发争议等困境,这种高成本、低效率甚至无效率的决策制度,不仅推高了业主自治的运行难度,而且会削弱业主对自治的信心与参与热情。

现行物业管理法规对业主自治组织架构的设计是“业委会+业主大会”模式。业主委员会由业主大会会议选举产生,由5至11人单数组成。由本就召开困难的业主大会来监督少数人组成的业委会,效果很差。

业委会作为“舶来品”在国内落地已近三十年,但其真正进入到我们日常生活中,却是因为房地产市场的大发展。业委会的组织问题和能力问题,实质上是数量众多且分散的陌生人如何有效达成集体行动的问题。

提高业委会素质 三方建立联动机制

据悉,华黎花园业主委员会的5位成员皆是无偿工作,每月只有100多元的通信补贴。记者调查发现,济南市各小区业委会成员几乎都是无偿工作,只有部分公共收益较高的小区会给予少量通信等补贴,严重缺乏物质激励。此外,竞选业委会委员的业主主要有二,要么是有钱有闲有志愿服务精神,要么愿意带领业主索回和捍卫他们的正当权益。

“前期甄选业委会成员的过程十分关键,最终我们确定了5名成员,其中3名是党员。在社区居委会的指导下,我们致力于打造红色业委会,通过党建引领,提高业委会成员的整体素质。”张主任说。

值得注意的是,业主与业委会之间的矛盾往往聚焦小区公共收益这一敏感话题。尽管业委会属于业主自治组织,但毕竟拥有一定的权限,存在灰色空间。相对于数量众多且分散的业主,人数有限而又掌握实际权限的业委会,自然更容易被物业公司“俘获”。如业委会私自侵占公共收益,或者业委会被物业公司“收买”,通过免除物业费、免除停车费或给予其他物质利益的方式,获取业委会在公共收益分配、物业维修经费报销等事务上的“照顾”。

更复杂的是,业委会很可能被物业公司的利益关联方渗入,有可能是住在本小区的物业公司员工或亲属,有的则可能是其他物业公司的员工或亲属。这些人的身份信息和与物业公司的利益关联情况并不一定能

够在选举时被发现,进入业委会后更加容易导致业委会失控。

“很多业委会成立就是为了换小区物业,但是不是换了物业公司会更好?这谁也不能保证,还不如让他们把服务质量提上去。”为此,华黎花园社区居委会、业委会、小区物业建立了“一二四”工作制度,接到举报后,“1小时内接单,2小时内形成解决方案,4小时内完成处理”。

一年公示两次账目 公共收益公开透明

在《物权法》中提出,公共部位收益归全体业主,但对于公共部位如何界定,法律界尚有争议。如小区内各种广告收益,小区内各种停车位收益,小区内会所收益,小区内学校收益,小区内商铺收益等等,到底哪些算是公共部位收益呢?

调查发现,就电梯广告收益来讲,以小区10栋楼,每栋楼3个单元,共60部电梯来算,仅电梯门口和电梯里面的广告位费用,按最低价每年也有近8万的收益。再加上小区显示屏和灯箱广告等,一年最低能收入广告费十万甚至更多。各个小区大都有这些广告收益,但是鲜有物业公司向业主公布收益情况,业主更不知道这些收益用到了哪里。甚至个别物业公司每年的财务报表除了物业费,没有体现其他收益,报表显示的公司收益基本都是亏损。

“我们要求业委会一年公示两次账目,还要有公共收益的审计报告;此外,凡是小区内的基建项目都必须走招投标手续,确保小区花的每一分

钱都有明确方向。”张主任介绍,华黎花园小区每年的公共收益在30万—40万元之间,“定时公开账目,是对业委会与业主的双向负责;业主知道钱花哪去了,就对业委会的工作更加放心了。”摘编自《齐鲁晚报》

【手记】

做有温度的事 让业主慢慢信服

业委会对业主缺乏约束力是众多小区遇到的普遍难题。《物业管理条例》规定,“业主大会或者业主委员会的决定,对业主具有约束力。”同时,业委会有监督管理规约实施的职责。

北京大成律师事务所(济南分部)李友震介绍,所谓的管理规约,实质上是小区业主自治章程,业主有遵守管理规约、执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定的法定义务。“然而,这种法律效力相当有限,特别是业委会面对数量众多且分散的业主,实际上几乎没有任何法律约束力。”

最典型的莫过于,业委会劝说业主缴纳物业费。面对物业公司最容易遇到的经营困难——业主拒缴物业费,业委会实际上也很难采取有效措施,业委会帮忙催缴往往被质疑得到物业公司好处。类似的事情,在华黎花园小区正在发生着。虽然小区的物业服务缴费率已达到92%之高,但仍有部分业主拖欠多年物业费。张主任透露,多年拖欠,业主违约金已经远高于物业费。

“物业和欠费业主都向业委会反映,鉴于此,业委会便从中为他们搭桥,尽量协调,争取减免一部分违约金。”张主任透露,经过努力,业委会已经成功劝说两位业主缴纳了拖欠的物业费,并减免了一部分违约金。“物业公司是有良心的公司,业委会做的是有温度的事,业主可能暂时不理解,但久而久之都能体会到业委会的付出。”

荣誉榜

上海信了空调工程有限公司 荣获 2019年上海市正规家电维修服务企业	上海蓝杰特环保科技有限公司 荣获 2019年上海市正规家电维修服务企业	上海珍港人工环境工程有限公司 荣获 2019年上海市正规家电维修服务企业	上海沁风空调设备有限公司 荣获 2019年上海市正规家电维修服务企业
上海智翔制冷设备有限公司 荣获 2019年上海市正规家电维修服务企业	上海暖博机电科技有限公司 荣获 2019年上海市正规家电维修服务企业	上海咏秋制冷设备有限公司 荣获 2019年上海市正规家电维修服务企业	上海市闸北区新达家电维修部 荣获 2019年上海市正规家电维修服务企业
上海瑞正环境工程技术有限公司 荣获 2019年上海市正规家电维修服务企业	上海祥春电器有限公司(美的旗舰店) 荣获 2019年上海市正规家电维修服务企业	上海杂技团有限公司 荣获 2019年度上海市高雅艺术进校园资金扶持单位	上海翔鹰保安服务有限公司 信用网址: 59371132 荣获 国家11315立信单位