

文汇新民联合报业集团主办

国内统一刊号:CN31-0062

热线电话:021-62791234

本报网址:shequban.news365.com.cn

密云小区业委会换届5年“难产”隐患凸显——

钱不能动 怎换“夺命”电梯

□ 特约记者 卜春艳

电梯须更新 动用资金难

密云路444弄小区有3栋住宅楼,建造于1989年。此次需要更新电梯的是1号楼,该楼共18层,每层有12户居民。今年1月初年检时,一部电梯因主要部件已年久超期,存在安全隐患,被质监部门建议立即停止使用。

一幢大楼200多户居民,每天靠一部电梯上下,给业主造成的不便可想而知。1号楼业主代表征求多数业主的意见,大家希望购买一部电梯用于更新。由于小区业委会早已到期,换届多年没有成功,业主代表联系了四平街道房办,协商动用维修资金购买电梯的支付问题。在街道房办承诺牵头解决付款问题后,业主代表今年3月与电梯供货方签订了购买合同。为了早日用上新电梯,业主代表们经商量先用由物业公司代收代管的1号楼公共收益8.79万元支付了首付款。

业委会缺位 业主干着急

根据规定,到银行办理动用维修资金的付款手续,必须带上业委会主任的私章以及业委会用章等5枚印章。然而该小区2005年成立的那届业委会早已届满,此后换届5年受阻未能成功,原业委会主任也早已搬离小区不知去向。没有主任的私章,就不能动用维修资金。而根据购买电梯的合同约定,6月10日前未付清约20万元的余款,业主方必须按未付金额每天万分之四的比例支付违

杨浦区密云小区高层住宅的一部电梯年久失修而“寿终正寝”,200多户居民从今年初仅靠一部电梯上下楼。由于小区业委会换届改选近5年“难产”,如何动用维修基金购买新电梯成为业主的烦心事。



■ 密云小区200多户居民如今只能靠一部电梯上下楼

卜春艳 摄

约金。而政府承诺的解决维修资金支付问题迟迟不见进展,业主们为此焦急万分,四处奔走求助。

业主代表陈女士说,业委会不能正常改选,影响到小区600多户家庭的正常生活。原业委会委员中,有多人已经搬离小区,无法履行自己的职责。而且,他们的任期已满。这次电梯购买遭遇的付款难题并不偶然,关键是业委会不能正常运作。

换届遭瓶颈 根在居委会

密云小区在2005年成立的那届业委会由于内部意见不统一,主任自说自话撻挑子不干了,从而导致业委会工作一直处于瘫痪状态。2008

年10月,两位原业委会副主任召开小区业主代表会议,在与业主代表的强烈要求下,会议选举产生了业委会换届改选9人工作组,其中5人是共产党员。然而,居委会主任认为业主是“私自开会”,拒不盖章认同。就这样,小区新一届业委会的选举至今没有下文。据业主代表陈女士称,当时导致矛盾的因素之一,是居委会一直拒绝将2002年前代收的小区停车费交给业主进入维修基金。

而密云居委会董书记4月19日对记者称,居委会一直在寻找业委会候选人,业主也自己在推荐候选人,但至今还没找到合适的人选。她还说,“这个事情非常复杂,说不

清楚。现在党总支有一个测评急需完成,因此没有时间接受采访。”

承诺未兑现 政府不作为

据小区业主告知,四平街道市政科曾答应2011年年底会指导完成小区业委会换届改选,但至今未能完成。四平街道负责协调业委会改选的市政科工作人员蔡先生解释说,相关工作人员培训导致了拖延,该项工作将安排在今年完成。

四平街道房办陈主任说,之前那份密云小区业主代表会议推荐产生的换届工作小组名单,由于没有征得居委会的同意,导致改选工作一开始就不顺。此后,居委会及小区业主两方面都没有再递交过候选人名单。被问及房办是否与业委会沟通通过,陈主任说:“房办管不了业委会改选工作,房办就这几个人。”

问题暂缓解 隐患仍存在

经多方协调,目前密云小区的电梯资金支付难题已有了新进展。密云小区物业公司邵经理介绍,物业公司4月19日与业主代表沟通,此次电梯购买改由物业公司出面办理,并将之前业委会与电梯厂商签订的购买合同变更主体。资金先由物业公司垫付,待维修基金账户开通,物业公司再与业委会结账。

不过,业主们的担心依然存在。业主代表宋女士提出,业委会改选一拖再拖,导致很多事情没法操作。“1号楼换电梯的难题解决了,可业委会换届还要再等时间。如果再出现一部电梯坏了,难道还是由物业公司垫钱购买?”



上海炜业龙阳

地址:龙阳路1277号
(南浦大桥600米)
电话:50595722
官网:www.shwly.com

【本期导读】

一次用600万元 业委会遭到质疑

第02版

欠费业主成被告 业委会为何败诉



第06版

尊敬的读者:

根据国家法定节假日要求,本报5月2日(星期三)将暂停出刊,5月9日(星期三)恢复正常出刊。凡订阅本报的读者,收到本报的时间也将顺延一周,总期数保持不变。

感谢您对本报的关注和支持!

本报编辑部
2012.4.25

本报订报电话:
62473818、62791234 转 208



周·骏·视·点

对高层住宅而言,电梯可谓举足轻重。很难想象,电梯停驶,居民提着东西步行登高的情形。密云路444弄一幢高层住宅的电梯已到了随时可能“闯祸”的地步,房屋的权利人业主也做出了更换电梯的决定,但只因没有业委会,无法动用账户里的维修资金。为此,业主四处奔走呼号,希望引起政府的重视,甚至不得不向媒体求助。望着几位老年

请把业主的权利还给业主

业主从我办公室离去的背影,我的心头很是沉重,到底是谁让权利人无法行使自己的合法权利?

密云路444弄并非一直没有业委会,但原业委会任期届满换届难产,至今5年无法产生新一届业委会。业主推荐的人选因居委会不认可而无法进行选举,居委会又始终处于遥遥无期的“物色人选”过程中,从而导致小区多年处于无序状态,广大业主的合法权益得不到保障。去年我曾写过该小区的报道,四

平街道的领导也当面承诺一定尽快帮助该小区成立业委会。然而一年过去,没有一点实质性的进展。

作为住宅小区的责任主体,全体业主必须通过业委会对小区的共有物权行使处分、管理或获益的权利。没有业委会,对维修资金的使用、物业公司的监管、公共收益的处分等都无法进行。选举业委会,是法律赋予全体业主的权利。物权法明确规定,政府职能部门对此负有指导协助的责任。但指导不是领导,协

助不是操控。至于居委会不认同业主就不能选举业委会,更是于法无据。在现实生活中,一些政府官员面对业主的权利被剥夺、利益被侵占,常常无动于衷,视而不见。对业主的合理诉求,能拖则拖,能推则推,曲解法律,滥用公权。凡此种种,实在有损人民政府的形象。

密云路的电梯风波虽然在媒体的关注和有关部门的协调下,暂时得到了缓解,但这种“头痛医头脚痛医脚”的解决并非长远之计。协助业委会换届成功,让业主真正当家作主才是根本。希望当地政府重视民意,早日把业主的权利还给业主。

封面故事

责任编辑:周修怡
微博:
<http://t.xinmin.cn/zhouxu>
邮箱:
zhouxu@wxjt.com.cn
热线电话:62791234-452

