

## 维权时刻

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



周骏工作室  
http://t.xinmin.cn/zhouj

我:下午到普陀区愉景华庭小区参加一个业主座谈会。该小区业委会7个成员中包括主任在内的5个成员突然辞职,导致业委会无法正常工作。到底是增补还是提前换届,百余业主代表一致同意增补。因为大家知道,由于居委会的因素换届拖个三五年是常有的事,而小区的物业管理、业委会账目等问题已刻不容缓。(4月22日16:16)

我:据愉景华庭留任的业委会成员介绍,他们曾书面通知长征镇政府和房管局及居委会,邀请他们参加,但现场都没有现身。镇政府既然出告示授权居委会负责,那么居委会为何不参加倾听民声?(4月22日16:22)

我:据现场业主反映,居委会书记曾要求所有居委会成员都不参加。会后,不少业主纷纷向我“控诉”了那位书记的种种劣迹。一个居委会的书记口碑如此之差,有点出乎我意外。那么好的一个小区,那么多关心小区的业主,居委会的干部应该支持帮助业委会,而不该搞得民怨沸腾。如今业主觉醒了,长征镇政府有关方面,为何无视民意?(4月22日16:30)

yhbleaf:根源是业委会身份不明,法律地位也不清。居委会与业委会的关系是属于什么范畴?是否与行政、法律无关?居委会不该介入具体事务。

(4月23日07:54)

中中故事:法规将业委会改选的指导权压在杂务较多的居委阿姨妈妈身上,是否过重了?我曾接触一位女居委会党支部书记,她说自己退休后来任书记一职,居委会主任患病在家,她忙于配合动迁,对业委会改选法规不精。因业主信访,不得不将改选提前……难怪一些业委会延长任期,是居委送了“任期”!(4月22日21:45)

老榆树2011:现在有个不成文的规定,似乎业主自己选出的代表必须要经居委会盖章认可,房地局才受理,将“告知性”备案成了“审批”!

(4月22日20:05)

## 焦·点·新·闻

# 歌林春天馨园一次通过8大项目动用600万元 业委会被指滥用维修资金

□ 特约记者 卜春艳

## 一次通过8大项目

据小区业主介绍,此次业主大会征询项目中涉及资金使用的共8项,包括40万元的消防设施改造,65万元的电梯、门禁、监控三方通话,70万元的绿化局部整治,316万元的大堂贴面与楼道粉刷,40万元的公共部位局部改造等。

对此,业主的质疑:该小区一期、二期建成于2003年前后,三期建成于2006年前后,住宅楼房尚处于“青壮年”,重点应该放在养护和管理上,目前大量使用资金不利于若干年房屋老化后的维修。业委会没有采取一事一表决的形式,也未附上预算、施工单位等工程方案。

## 业主质疑程序有瑕

“眼下如此大手大脚使用维修

歌林春天馨园小区60多位业主近日联名写信向本报反映,该小区业委会多次采取不规范的业主大会表决形式,大手大脚滥用维修资金。在今年3月举行的一次业主大会上,征询的项目多达8项,涉及金额共计600多万元。

资金,小区2600万元的家底估计没过几年就会用尽,今后可能遭遇到不敷出的尴尬。”业主余先生对记者说。也有业主反映,此次表决过于匆忙。表决票由楼组长发放与收集,晚上发放后,次日上午9点即投票结束,有的业主没能收到表决票。

据了解,该小区业主已将相关情况以及对业委会滥用维修资金的担忧,向小区所属的区、街道相关管理部门反映。从业主提供的一份表决票来看,业委会设置一个表格,将相关表决项目及费用来源、费用预算等列

出,但没有详细说明这些表决项目。

## 主任解释确有其事

对于业主反映业委会“大手大脚”的情况,小区业委会主任陈先生接受采访时承认“的确存在”。他说,2012年计划使用的维修费用比较大,现在听取了各方面的意见,业委会决定使用公共收益与维修资金的利息。今后使用维修资金,将按照流程进行征询、投票,得到绝大多数业主同意后才施工。

有业主质疑业委会委员从事的工作与小区维修有一定关联,陈先

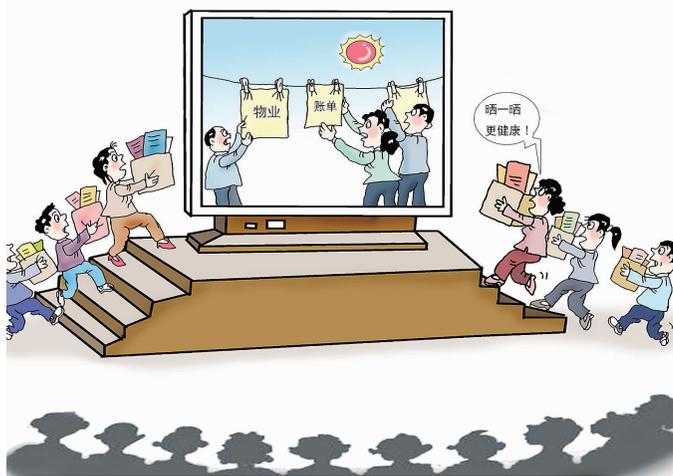
生解释说,如果在工作上有差错,那么业委会承担责任,可如果个人有什么问题,还是需要个人负责的。

## 政府答疑仅是计划

彭浦镇房办副主任徐女士称,3月下旬接到歌林春天馨园业主的情况反映后,已经召集镇城建办、房办物业科、居委会及业委会就该问题开了协调会,明确提出该公告表决的内容仅仅是2012年年度计划。每一项工程的具体实施,必须对方案进行公示及评估,由全体业主再次表决通过后才能执行。如果业主方面通不过,那就不能实施。她还说,“一次对8个项目进行征询,确实比较多了点。”

记者注意到,送交业主表决的征询单并没有说明把8个项目作为计划来征询,而是在提示中写着“项目在业主大会通过后,具体实施由业委会视实地状况操作执行”。

## 物业晒账单 能否更阳光



今年3月,北京市住建委对物业公司晒账单提出强制性要求:物业公司需在3月底前上网填写上一年度物业收支账单并在社区显著位置进行公示,公示时间不少于15日。要求一出,便引起市民对自己小区物业收支状况的广泛关注。

然而,至3月31日账单公示截止之日,在北京市3578个实施专业化物业管理的居住类物业项目中,有279个住宅物业没有公示账单。在已经晒过账单的小区中,有业主反映,物业晒的账单自己看不懂或者没看到。究竟怎样才能防止物业公司晒账单只是走走过场?宗和

## 业·主·呼·声

## 中信虹港名庭业主反映小区门禁卡被“绑架” 不缴物业费凭啥不能进自家门?

不缴物业费就进不了自家门——虹口区中信虹港名庭的业主谈先生就遇到了这样的事情。因为迟交了物业管理费,正在装修新房的他突然发现刷卡已经进不了自家的住宅楼了。原来,该小区的物业费和门禁卡是绑定的,不交物业费,门禁卡也会被注销。

谈先生今年春节前曾接到过物业打来的催交物业管理费电话,但当时谈先生的母亲因为抽不出身,所以表示会晚些时候再付款。不料,几天后谈先生他们来查看装修进度时却发现自己手头的门禁卡已经

失效,根本进不了门。谈先生这才知道,自己的门禁卡和物业费被“绑架”了,不交物业费就刷不了门禁卡进不了家门,而要重新办理门禁卡的话还要花费三个工作日的时间,谈先生为此和物业方面发生了不愉快。

小区内的另外几位业主都表示并不知道门禁卡和物业费是捆绑的。

## 物业支招

小区物业经理吴军解释说:“因为谈先生欠费时间过长,所以导致门禁系统自动认定门禁卡作废。”对于业主质疑这样的做法是物业要挟业主,

侵犯了业主的权益,吴经理表示:“这套房门禁系统是进口的,也比较复杂,物业费和门禁卡捆绑原先就在系统中设置好了。通过谈先生的事情我们现在也觉得这种捆绑不妥,已经向公司建议改进这套系统。”

## 律师说法

上海申骏律师事务所的许建添律师表示:“如果在合同中没有约定,事先又没及时提醒业主,物业公司因业主未缴物业费而停门禁的做法是违法的,侵犯了业主的合法权利。”

摘自《青年报》

□ 江静

## 贴公开信指人「私欲膨胀」 原业委会主任被判侵犯名誉权

小区业委会的原主任与副主任互相张贴公开信,原主任指对方“私欲膨胀”等言辞引发了一起名誉侵权纠纷。

邵女士与邹先生原系浦东新区某居住小区的业委会成员,前者担任业委会副主任,后者担任业委会主任。2010年11月26日,业主赵某在小区张贴了《致小区业主呼吁书》,呼吁业主立即依法解散现有业委会,并列举业委会存在的一些问题。当时,邵女士任业委会副主任,主持业委会工作。因邵认为“呼吁书”中的内容与事实不符,便于数日后以工作小结的形式向业主公布了该阶段业委会工作情况。不久,任业委会主任的邹先生针对邵女士的“小结”制作了一份公开信,并交由赵某在小区大门口及宣传栏处张贴。由于公开信有指邵女士“私欲膨胀”等言辞,邵女士以名誉侵权为由诉到法院。

浦东新区人民法院审理后认定名誉侵权成立,判决原主任邹先生在小区大门口及宣传栏处连续两周公开张贴道歉信(内容经法院审核),消除影响,原告主张精神损害抚慰金2000元,因原告未提供相应的证据予以证明,故难以支持。近日,二审法院驳回邹先生上诉,维持原判。