



筹备四年不成 业委会咋这么“难产”

高新区润福家园业主对专有部分面积算法、投票条件提出质疑

物业频吃黄牌,业主盼成立业委会

近日,高新区新城街道润福家园小区多位业主反映,他们小区物业服务企业今年在区月度考核中多次垫底,业主们为提升物业服务水平、改善居住环境,想成立业主委员会,在推选过程中因受到小区写字楼专有部分面积参与率未达标的影响,未能成立。针对这一问题,连日来,记者展开了调查。

□文/图 潍坊日报社全媒体记者



润福家园小区



小区业主向记者反映问题。

11月18日,记者来到位于高新区玉清东街与金马路交叉口附近的润福家园小区。业主王先生表示,他们小区由潍坊祥顺物业管理有限公司(以下简称祥顺物业)提供物业服务,一直以来物业费按六楼以下每月1.2元/平方米、六楼以上每月1.3元/平方米的四星标准收费,但存在消防设备更新不及时、小区环境脏乱差等问题,业主对物业的管理和服务水平很不满意。祥顺物业所服务的润福家园小区项目在全区住宅小区物业服务项目月度考核排名中多次垫底,本年度曾被给予3次黄牌警示(考核结果在60分以下),9月份被认定为月度考核黑榜项目。

小区业主代表申女士告诉记者,业主们对小区物业的不满由来已久,一直想成立业主委员会改善小区的居住环境和生活条件,为此筹备了4年,于今年11月5日、6日、7日举行了为期三天的业主大会,准备选举成立业委会,拟定《管理规约》《业主大会议事规则》《业主委员会工作规则》(草稿),但在业主投票期间,遇到了种种问题。

专有部分面积未达要求,算法存疑

申女士所说的在成立业委会过程中遇到种种问题,到底是什么情况呢?

《潍坊市物业管理条例》第31条规定,选举业主委员会或者更换业主委员会成员和候补成员等业主共同决定事项,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

11月8日,高新区新城街办对润福家园小区业主大会决议公告进行公示:润福家园小区共有业主659名(户),专有部分面积84869.65平方米,本次会议共发出选票493张,收回选票493张,业主人数参与率为74.81%;参与专有部分面积54459.48平方米,参与率为64.17%。根据相关规定,因专有部分面积参与率未达到比例要求,未能成功推选产生第一届业主委员会。

“一开始社区告诉我们小区有649户业主,公告中却成了659户,而且公告中面积怎么计算的,业主们也有疑问。”小区业主大会筹备组组长李先生说。

李先生表示,小区共有6栋楼,位于小区西南角的3号楼是写字楼,另外五栋为住宅楼。3号楼前的停车位设有拦车杆收费,进入该写字楼也不走小区大门,对于小区来说基本属于独立状态。业主大会筹备组一直向社区申请,住宅楼部分与写字楼部分划分开,住宅楼业主单独召开业主大会并成立业委会,但未被采纳。这样一来,3号楼的业主也需参加业主大会,可是筹备组中没有该楼的业主,社区也没有到3号楼通知推选业委会投票事项。11月5日投票时,3号楼大多数业主不知情,只有两位业主到现场投票。

业主吐槽投票限制较多,影响结果

“许多业主在外地或不在小区居住,无法参与投票。”申女士说,此外5号楼有几户房子被查封,业主无法参与投票,也是未能成立业委会的一个原因。

李先生说,业主在办理不动产权证期间只持购房收据的不允许参与投票,丈夫的房子妻子居住的、父亲的房子儿子居住的,需持委托书才能投票。起初,李先生就委托书的格式咨询过律师,确认无误后打印并下发。但在4日,筹备组中的社区工作人员牟先生告诉他,原打印的委托书无法使用,委托书需要备案并盖章。当时距离投票仅剩一天,有的业主在外地已无法拿到新的委托书,5日许多业主因委托书不合规无法投票。直到6日经过筹备组协商才形成新方案:由业主手持身份证拍摄委托家人参与投票视频的形式参与投票。

“7日傍晚,牟先生给我一张延期投票的申请单,申请单只能延期至当天晚上,但晚上短暂的时间已无法召集更多业主参与投票。”李先生说。

申女士认为这次业主大会召开得稀里糊涂,如果再给他们一些时间或者流程规则再明晰一点,小区业委会一定能成立。

高新区物业办称

目前暂停业委会相关业务

11月22日,记者将情况反映给了高新区物业办。工作人员表示,业委会相关业务由住建局政务服务中心窗口工作人员负责,并告知了该窗口的联系方式。记者多次拨打该电话号码,一直无人接听。24日,记者终于打通了该电话。工作人员表示,她是其他科室的,临时接听该电话,负责相关业务的工作人员正居家隔离,暂时无法办理咨询业务。

24日,记者再次联系高新区物业办,咨询写字楼和住宅楼同属一个小区能否分别召开业主大会,选举成立业委会。“应该是可以的,但程序比较复杂,我对业委会业务不是十分了解,具体情况需要向政务服务中心窗口工作人员详细了解。”工作人员说,目前该业务暂停。

22日,记者联系新城街道物业办咨询润福家园小区成立业委会事宜。工作人员表示,街办负责审查,但对润福家园小区设立业委会具体情况并不了解,此事一直由玉龙社区负责指导,具体情况需联系玉龙社区作进一步了解。

22日,记者以业主身份电话联系了玉龙社区负责人。对方表示过后会给回复,但直到23日下午5时许也没有回复。随后,记者再次联系该负责人,亮明了身份。对方称23日晚7时许会给回复,之后没了下文。

两个物业管理区域

可分别成立业委会

针对润福家园小区业委会“难产”一事,记者咨询了北京市京师(济南)律师事务所的王经纬律师。王经纬表示,本次业委会未能设立的主要原因有二:其一,部分业主因限制条件过多

(如未办证无法参与投票、父亲房屋由儿子居住无法参与投票等)未能参与投票,对于该问题,依据《业主大会和业主委员会指导规则》建房

[2009]274号第十三条“基于房屋买卖等民事法律行为,已经合法占有建筑物专有部分,但尚未依法办理所有权登记的人,可以认定为业

主”;第二十六条“业主因故不能参加业主大会会议的,可以书面委托代理人参加业主大会会议”之规定,筹备组可通过制定、修改《业主大会议事规则》《会议表决规则》,对个别特殊情况予以灵活处理,以赋予该部分业主参与投票的权利;其二,物业管理区域划分问题未明确,依

据《业主大会和业主委员会指导规则》第七条“业主大会根据物业管理区域的划分成立,一个物业管理区域成立一个业主大会”可知,如若住宅楼与写字楼在楼群之间具有明确区分的独立院落,且相对应配套建设的公共服务设施、道路和公共绿地基本独立,一般应当认定为独立的两个物业管理区域,并分别成立业主大会。

业委会是业主的自治组织,街办对业委会的成立仅有组织、指导职能,不应对应业委会的成立设置不合理的限制条件。同时,街办对于业委会的成立并无批准职权,仅负责业委会成立后依申请进行形式审查,审查合格后,依法予以备案。

业委会是业主的自治组织,街办对业委会的成立仅有组织、指导职能,不应对应业委会的成立设置不合理的限制条件。同时,街办对于业委会的成立并无批准职权,仅负责业委会成立后依申请进行形式审查,审查合格后,依法予以备案。

业委会是业主的自治组织,街办对业委会的成立仅有组织、指导职能,不应对应业委会的成立设置不合理的限制条件。同时,街办对于业委会的成立并无批准职权,仅负责业委会成立后依申请进行形式审查,审查合格后,依法予以备案。

业委会是业主的自治组织,街办对业委会的成立仅有组织、指导职能,不应对应业委会的成立设置不合理的限制条件。同时,街办对于业委会的成立并无批准职权,仅负责业委会成立后依申请进行形式审查,审查合格后,依法予以备案。

道要履行好物业服务监督管理主体责任,严肃约谈企业负责人,制定限期整改方案,并向全体业主作出书面承诺。

其中,3个物业服务项目被认定为月度考核黑榜项目

对连续2个月给予黄牌警示的
潍坊捷凯物业管理有限公司德润公馆项目

年度内给予3次黄牌警示的
潍坊本然物业服务有限公司东方家园项目

潍坊祥顺物业管理有限公司润福家园项目等2个项目

认定为月度考核黑榜项目,所属物业服务企业年度信用评价扣2分,由区物业办、新城街道办事处共同约谈物业服务企业负责人

小区物业服务项目被认定为月度考核黑榜项目。

