

遭遇各种阻挠难组建 缺乏经验有的成空壳

业委会“难产”与“力不及”困境待解

“成立业委会为什么这么难?”

近日,天津市蓟州区××园小区多名业主向记者反映成立业委会难的问题。业主们说,小区业主因房屋维修、停车等问题常与小区物业公司发生纷争,于是想成立业委会以便更好地与物业公司沟通、解决问题,可在成立过程中遭遇各种阻挠,导致业委会迟迟无法成立。

成立业委会究竟难在哪里?记者对此进行了调查采访。



业委会易陷入运作困境

经历重重挑战成立了业委会,其在实际运作过程中就畅通了吗?答案是不一定。记者采访发现,一些小区成立业委会后,在实践过程中仍然可能遇到各种问题,比如决策效率低、执行力不足等,导致一些业委会成了空壳。

山东省济南市某小区在2021年成立了业委会。业主孙女士告诉记者,业委会成立后第一件事就是撵走物业公司进行“自治”,仅半年就难以收取管理费用,且小区经常污水横流、垃圾堆积如山、绿化杂草丛生等。今年5月,业主们无奈之下又重新找到物业公司对小区进行管理。

有专家指出,由于业委会成员多为兼职,且大多缺乏专业的管理经验,他们在处理小区事务时可能难以迅速做出决策。这种决策效率的低下会导致业委会在应对紧急或复杂问题时反应迟缓,无法及时采取有效措施,从而影响小区管理的及时性和有效性。

同时,业委会或面临执行力不足的问题。在实际运作中,一些业委会发现其权利受到限制,很难推动决策执行。

北京市西城区某小区业委会成立于2021年初。有业委会成员告诉记者,因对物业公司不满,加之该公司服务期限届满,业委会曾试图通过招标选出优质物业公司,却遭到多方质疑和反对,比如来自居委会的干预、现物业公司的阻挠等,最后不得不停下来。

“业委会在小区治理过程中遭遇了重重困难和挑战,大家对此感到极度失望,今年3月决定集体辞职。”上述业委会成员说。

舒可心认为,业委会还可能遭遇业主信任缺失的问题。业委会的工作需要建立在业委会成员公平正义与业主的信任支持之上。部分业委会运作不规范,个别委员出于私利,可能出现违规行为,造成业主不满与投诉。若业主对业委会的动机和能力持怀疑态度,他们可能不愿意参与业委会的活动或支持其决策,这会进一步削弱业委会的权威和效能。

简化流程提供机制保障

记者从重庆市某街道办事处了解到,不少业委会由于缺乏专业性、执行决策能力弱等多方面原因,无法确切地反映业主们的意见、维护业主权益,目前政府采用了物业管理委员会的策略,对物业管理进行监督,加强对物业的业化管理。

在孟丽娜看来,为提升业委会的成立效率和运作质量,应简化业委会成立的工作流程,提高效率,并通过推广业主App等线上投票工具解决业主参与度低的问题。同时,加强《物业管理条例》的宣传,提高业主的法律意识和参与率,并为业委会提供机制保障,如发布典型案例、建立物业调解机构等,基层政府也应加强指导和监督。

“业委会要想完全发挥效能,还有很长的路要走。”舒可心建议,推出“信托制物业服务”模式,将信义理念和信托方法应用于小区物业服务,旨在构建业主与物业服务提供者之间的信义关系。这种关系基于“充分授权、概括约束”的原则,其中小区的物业费和业主共有部分的经营收入被归集为小区共有基金。该基金由物业服务人管理,专门用于小区的物业服务和业主共同决定的其他事项。物业服务人需履行信义义务,完成服务目标,并根据事先约定获得履约收益。这种模式的目的是确保小区共同体的利益最大化。(文中部分受访者为化名)

来源:新华网

因底商餐饮店乱排污,天津市蓟州区××园小区污水管道被堵塞。物业公司联系餐饮店维修管道被拒,便想动用维修基金,一些业主得知这一消息后,明确表示反对,双方矛盾愈演愈烈。考虑到小区平常存在乱停车、乱扔垃圾等问题而物业公司少作为,业主们决定成立业主委员会(以下简称业委会),没承想遭到重重阻挠。

记者近日采访发现,上述小区业主面临的困境并非个例。业委会代表全体业主行使小区物业管理方面的权利,是小区

治理的重要力量。然而实践中,业委会的成立和有效运作面临诸多挑战。根据相关数据,全国成立业委会的小区占比约30%。

受访专家认为,成立业委会或面临多方面的阻力,比如业主参与度低、物业公司阻挠等,并且业委会成立后也面临运作效率偏低、执行力度不足等问题。建议简化业委会成立的工作流程,提高效率,加强《物业管理条例》的宣传,提高业主的法律意识和参与率,并为业委会提供机制保障。

成立业委会存诸多挑战

刘欣是陕西省西安市某小区业委会负责人,她认为业委会在现代城市社区治理中扮演了至关重要的角色,尤其是在维护业主权益和提升小区管理水平方面。

“一些小区的规模比较大,物业公司难免有疏漏。业委会会定期检查物业公司的清洁、安全、维修等工作,确保服务达到标准;负责监督小区公共设施的维护和更新,如电梯、消防系统、绿化等,保障小区环境的安全和美观;还会在必要时采取法律手段维护业主合法权益。”刘欣介绍,一个有效运作的业委会能够显著提升小区的管理水平和居民的生活质量,成为推动小区和谐发展的重要力量。

可记者采访多地小区业主发现,要成立业委会并不容易,或面临业主参与度低、物业公司阻挠等诸多挑战。比如,一些小区部分业主提议成立业委会,但大部分年轻业主选择不投票、不参与,投票人数不够导致业委会难成立。

“根据法律规定,业委会并非必须设立。没有强制性,不少小区业主参与度低。许多业主因工作忙碌、缺乏相关知识或对业委会作用认识不足,所以对参与业委会筹备工作缺乏积极性。业主热情不足导致业委会成立存在‘冷启动’问题,使得业委会难以在初期获得足够的动力和支持。”刘欣说。

社区事务专家舒可心指出,业主参与公共事务的意愿不高,除了对业委会功能不够了解以外,还有部分原因是缺乏直接的利益驱动。

“物业公司的阻力也是一个重要因素。一些物业公司担心业委会的成立会影响其利益,因此在业委会的筹备过程中设置各种障碍。”舒可心说。

陕西省西安市某小区业主王泽向记者介绍,其所在小区在业主购房时宣称四周公共设施健全,且会在小区周边修建公园,去年却开始动工修建高楼。业主们想成立业委会维护自身权益,可物业公司以买车位有折扣为诱饵让部分业主不参与投票。

根据相关规定,成立业委会需要业主投票的百分比是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,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。简单来说,就是需要有三分之二以上的业主参与投票,并且其中过半数的业主同意,才能有效成立业委会。

在北京律协土地与房地产法律专业委员会主任、北京康达律师事务所高级合伙人孟丽娜看来,目前业主投票权规则设置不够合理。业主的投票权通常依据其专有部分面积来计算,这一面积以不动产登记簿的记载为准。然而,建设单位名下的地下车库(车位)、地下活动场所、商业等建筑面积可能占比过大,而这些单位有时不承担物业费。

“根据住房和城乡建设部的《业主大会和业主委员会指导规则》,业主拒付物业费或有其他损害共同权益的行为时,业主大会可以限制其共同管理权的行使。但在实际操作中,由于建设单位可能不参与投票,首次业主大会难以达到专有部分面积三分之二的强制性要求,这影响了业主大会议事规则的通过。”孟丽娜说。

她提出,业委会的选举程序也相对复杂。从业主身份的确定、专有部分面积的确认、筹备组业主代表及业委会委员候选人的产生到筹备组工作的开展,每一步都有一定的程序要求。这些程序的复杂性增加了选举的难度,可能导致选举过程变得烦琐,影响业委会的成立效率。

