

# 业主拉横幅指责业委会主任谋私

■业主:换门禁私用公款,表决书涉嫌造假 ■业委会主任:手续符合规定,将打名誉官司  
■业委会成员:业主缺乏知情权,我们成了签字工具 ■物业:我们竟成了双方的调停人

7月21日,南京半山花园小区门口拉起了一道横幅:业主公开指责业委会主任“以权谋私”。横幅让业主与业委会之间的矛盾激化,业委会主任准备起诉部分业主。代表业主利益的业委会为何与业主反目成仇?矛盾又体现在哪些方面?其他小区是否存在类似矛盾?快报记者就此进行了调查。

□见习记者 马薇薇



业主拉横幅指责业委会主任 业主供图

## »事情起因

### 更换门禁用了停车费

#### 业主拉横幅指责主任

半山花园小区位于南京中山门城墙脚下,7月21日,小区门口突然出现一条横幅,几名业主公开指责业委会主任马某“私自伪造、歪曲业主签名开大会的内容”,质疑其以权谋私,动用本该属于全体业主的停车费收益,为自己所在单元更换新的门禁系统。横幅一出,立即在小区引起轩然大波。

就是这一次门禁事件,让半山花园业主与业委会之间的矛盾进一步升级。据了解,业主还曾与业委会主任马某的妻子因为这个问题发生口角。紧接着,多家门前都贴出了坚决抵制业委会主任的大字报。马某则相对沉默,“我不想跟她们吵。”他表示已将两人告上法院,“她们侵犯了我的名誉权!”

#### 换门禁怎能用公款

事情还得从今年5月份说起。住在3栋的业主王林(化名)无意中发现,5栋1单元的门禁不知什么时候换了。一打听,她才得知这个门禁去年12月份就已经更换,动用的是停车费收益。而该单元内,住着业委会主任马某和一名业委会成员。

“之前12栋1单元和另一单元业主都是自掏腰包换门禁,并没有动用停车费的先例,凭什么业委会主任所住的单元就可以?他这样做,就是以权谋私!”

据了解,2007年6月,半山花园小区业主大会通过统一授权业委会监管2000元以下的维修项目,即如果涉及小区公共设施维护、单个项目在2000元以下,可直接由业委会表决通过,而这笔钱均出自小区的公款。业委会副主任也向王娟解释,该决议是通过业委会成员签字同意的,并在5月26日出示了一份关

于此事的业委会成员的表决书,11名成员均签字同意。但这份表决书让王娟起了疑心。

王娟说,一开始她拿到的表决书上并没有日期。没想到,她提出质疑后,表决书下方竟然多了手写的“20091202”字样。她认为其中必定有问题,于是私下询问几名签名的业委会成员,多数人回答是“不清楚”。

#### 业委会主任称符合程序

“又不是为我家换的。”业委会主任马某有些委屈。“去年从国庆节开始,单元门禁已经报修多次。但修理后还是无法使用,只好更换。”在这一情况下他才与业委会成员商量更换的事。“执行秘书先去询价,价格在2000元以下。业主大会授权业委会,2000元以下单个项目只要业委会通过即可。”他称,手续完全符合规定。

至于签名的日期,他表示绝不可能伪造。当初制定表决书时发现日期无法打上,但他认为这并不重要,就直接打印,由执行秘书送给业委会成员签字。

马某承认日期的确是之后手写补上的,但他表示,可以人格担保绝对没有造假。至于有业主提出,之前有两个单元都是业主自己出钱更换门禁,马某表示,已经在20日发给业主一份表决书,是否退还这部分业主的钱,还需表决。

记者提出,如果当时是其他单元门禁损坏报修,业委会是否会对此事进行表决,并动用公共维修金?马某承认,因为他所在单元的门禁损坏,才开了这个先河。不过他表示业委会也做了补救工作,“2009年12月2日委员表决后决定自即日起,凡修理三次以上仍不能正常使用的2000元以下的对讲设备,一律从地面停车收益中支出。”

## »记者调查

### 有人称表决书签名是后补的

业委会成员签名的表决书是真是假?记者采访了几位业委会成员,得到的答案却很含糊。业委会一名任姓副主任表示:“我是签了,但时间记不住了。”另一位孙委员表示:具体时间记不住,甚至记不得内容了。记者了解到,表决书中所列出的11名委员,有的委员已搬离半山花园,职务也辞去了。而新进的三名委员是今年才加入。一名常姓委员向记者透露,她也曾私下询问部分业委会成员,有人承认签名是今年补的。

#### 业委会与业主是“老对头”

拉横幅,贴大字报,在半山花园小区并不是第一次出现。此前,因为对业委会和物业工作存在质疑,王娟也曾张贴过大字报。“我这也是无奈之举,根本没有说话的平台”。王娟说,动用业主公款换自家门禁,只是小区问题的冰山一角。她认真研究过物业合同以及公布的账目,发现了不少问题。

今年3月,物业打算在靠近5栋的景观广场内破路种树,遭到业主反对,这项工程暂停至今。最近,业主又因蔷薇花坛的事,与物业公司及业委会产生了矛盾。7月20日,业委会应小区业主的要求,召开了书面业主大会,其中提出:会所两边土堆及对面人行道上一块蔷薇花坛影响通行,拟清除修整为平地。

“蔷薇花坛是小区的公共绿化,是我们业主花钱买的,怎么能说平就平呢?”王娟听说,蔷薇花坛被填平后,会开辟出一小块空地,提供两到三个车位。王娟说,不少业主知道后非常愤怒,出面制止后才保住了蔷薇花坛。此外,物业费提高的5分钱,用于对安保人员的考核工资等事项,她认为,这与相关的规定相悖。“安保人员的工资应该算在物业费里,而且化粪池清理也在物业服务范围,凭什么又要我们业主掏钱?”

王娟说,一发现问题,她就向业

委会和物业反映,希望得到合理解释,但却屡屡碰壁,尤其是与业委会主任的沟通。“因为找不到人,我还将材料用特快专递寄到他家,可是他却拒收。”而其他业委会成员因为忙于自己的事,也不重视她的意见。业委会甚至还曾张贴通告,指责有人无中生有地造谣。

#### 业委会成员:我们成签字工具

业委会的一些成员,对于小区目前出现的矛盾也有些无奈。“其实没什么大不了的事!大家开诚布公解释清楚就没事了!”一位姓蒋的委员认为,业委会与业主之间因长期缺乏沟通,才导致目前的敌对状态。他认为,业主提出意见是好事,有利于改进业委会的工作。“业委会是大家服务的,自然要听取业主的批评意见,有则改之无则加勉。而业委会与业主却对着干,正说明业委会并没有形成良好的沟通机制。你(指业委会主任)告人家侵犯名誉权,但我觉得业主也缺乏‘知情权’。”

他还表示,业主大会很少开,都是发个书面材料,让大家回去表决。虽然书面业主大会也是合法的一种开会形式,但是却让业主少了说话的机会。“不是你说是业主好就行的,也得听听人家的意见才行啊!”而且,业委会内部也存在矛盾。常委员是今年3月才进入业委会的,她表示里面确实有很多问题。比如,每次开会时,就由秘书发给每个委员一份表决书让他们签字同意,讨论的机会并不多,而且她发现很多内容都是业委会主任自己定的。大家都成了签字的工具。

常委员对王娟所提的建议和意见很支持,甚至站在维权的业主这边反对业委会主任。“如果业委会不能代表业主,要你有什么用?”而另外几位业委会成员则承认,业委会内部管理不清晰,导致业委会主任有些“专权”。

## »声音观点

### 物业:我们竟成了协调人

“一般都是业主与物业有矛盾,业委会通常是协调人。现在倒好,我们物业成了业委会与业主的协调人了!”建宇物业的赵主任无奈笑称。

赵主任向记者逐一解释了王娟质疑的一些问题。“半山花园只有100多个停车位,但现在车辆已经增长到200多辆,一些业主只好将车停在路边,或是占据消防通道。而蔷薇花坛正好处在景观广场与消防通道交界处,物业公司希望能将花坛缩小,然后铺水泥路,争取多停几辆车。”今年5月,他们向业委会反映这件事,于是他们征求业主的意见,但是遭到业主的反对,所以至今没有动工。”

至于安保人员的考核工资,他称其实应当是“奖金”。“这一项明明是通过业主大会表决通过的,怎么能说我们乱收钱呢?”记者看到,这一项条款,出现在合同的补充约定上。而业委会马主任此前也表示,这样做的目的,是因为小区内居住的多是政府高官或是高校老师,业委会觉得有必要加强安保措施,于是提请业主大会表决。“也许业委会与业主之间沟通出了问题,现在关系很僵。”他对此也很无奈,而且物业公司所做的一些措施也曾遭到业主的质疑,虽然他们一再向其解释,“但是有人就是不能谅解,我们也没有办法。”

### 专家:监督业委会很必要

就王娟提出的换门禁是否应当申请公共维修基金的问题,记者询问了永衡昭辉事务所的王宏律师,他表示,根据《南京市物业管理条例》,房屋共用部位、共用设施设备的维修、大修、更新、改造,在业委会成立后,涉及一幢楼业主的,应事先征得相关业主和业主委员会的书面同意。他提出,如果是单个单元更换门禁,按照规定应当申请同单元业主的公共维修基金。不过,他告诉记者,如果业委会被业主大会授权,经过业委会成员同意后,可以动用小区业主的“附属物业收益”。

南京师范大学公共管理学院副院长赵晖表示,业委会主任居住的单元更换门禁,如果通过合法的手续就不存在违规。“但毕竟之前没有先例,如果业主质疑,业委会就应当出面解释,争取业主的谅解,“如果业主坚决不同意,不谅解,那就要召开业主代表大会。”

“建立业主监督机制十分必要。”他表示,这样可以保证业委会不会再出现类似的问题。而这个组织必须相对独立,与业主委员会形成相对制约的关系,“比如可以由三个人担任监督组的成员,如果业主有什么不满意,可以向他们投诉。”而成员的产生,亦是由业主代表大会投票选举产生。(王女士线索费100元)

还在为你家的装修烦神吗?  
打开快报《居家》  
南京人装修第一参谋

居家周刊  
每周二、五出版

现代快报 96060