

筹备一年,南京一小区成立业委会受阻

御水湾业委会难产风波

筹备组业主代表:社区代表违规运作,涉嫌“暗箱操作”
月牙湖街道:前期筹备组取消,成立新筹备组

一篇打着三个惊叹号的“内幕帖”

这是一个网络时代,人们喜欢把一些鲜为人知的事情冠以“××内幕”发到网上,以引起公众注意。《揭开南京御水湾花园业委会难产的内幕》就是这样的—一个“内幕帖”,这个帖子最早出现在南京的西祠胡同网站,时间是今年1月16日。之后一个多月时间,这个帖子先后出现在了华侨路茶坊、搜房、天涯等知名论坛。这篇网帖陈述了去年初御水湾业委会筹备小组成立后遭遇的种种“怪事”,以及这些“怪事”最终导致本应在年内成立的业委会胎死腹中的过程。该帖很快引起网友,特别是南京御水湾花园业主的关注,因为事关自身利益,上网业主多表达了遗憾甚至不满的情绪。为此,快报记者近日来到御水湾花园,以及其所隶属的南京月牙湖街道办事处,对这一事件进行了调查。

记者调查获悉,去年成立的筹备小组已经被取消,而一份关于成立新的筹备小组以及动员业主报名的通告,已经在3月3日张贴在了御水湾花园的大门口醒目处和小区内的各个单元。

□快报记者 倪宁宇 石磊 田雪琴/文 快报记者 路军/摄

业委会难产。该网帖最后希望上级领导“能够积极协调处理我们这里出现的问题,考虑调整派驻指导工作的人员,并希望新来的指导筹备工作的人员能够认真负责,协助小区开展筹建工作”。

网帖其实是呈交上级领导的“反映材料”

与许多只是发泄情绪的“内幕帖”不同,这篇超过3500字的网帖,行文严谨、逻辑清晰,特别是结尾希望上级领导介入调查的文字,让人感觉这更像是一篇正式的情况报告或情况说明。

3月4日上午,当快报记者在御水湾花园见到“御水湾业委会筹备组”负责人老张(化名)时,他的话证实了记者的判断。因为老张年近七十,小区内的邻居、筹备组成员,以及月牙湖街道的相关工作人员都称他为老张。老张告诉记者,网上流传的那个帖子,其实是他和另一个人写的,老张认为“关键是我们反映的情况都是事实”。

老张介绍说,早在去年11月16日他已经把书面材料送到了月牙湖街道办事处,但是在接到了一个“有人在处理此事”的电话后,就不了了之了。

“我是党员,我有责任让组织了解真实情况,如果区里不行,我还会按程序向市里反映。”老张说他已经身心疲惫,但是既然已经做了这个工作,就要担起自己的责任。

应运而生的筹备组

业委会是改革开放以来的新鲜事物,按有关规定,—个小区入住率达到了60%,就可以向上级主管单位申请成立业委会。

去年初,御水湾的一些业主鉴于小区入住率已经超过80%,而小区物业管理种种缺陷,产生了申请成立业委会的想法。后来参加筹备组的于女士,以及王先生和冯女士是去年3月前往月牙湖街道办事处递交成立业委会申请的七八位业主中的三位。“小区物业在管理

上有许多地方做得很不到位,经常发生业主被偷盗的事情,电动车、自行车经常被偷,前年春节连续被盗10几起。”王先生介绍说,物业从电梯广告、车位等公共设施 and 用地上收取的费用也从公示,不透明。而冯女士看来,小区的安全是个大问题,“我到别的小区调查,—般情况下,我们几乎进不了别的小区,而我们小区门禁只是摆设,外面的人进来散步、遛狗很随便。”几位热心业主认为需要成立—个业委会,来监督和协调物业的管理工作。

真正的矛盾,出现在不久以后的业委会候选人的确定,以及业委会的选举方式上,而这两项工作也正是业委会筹备组的工作核心。如果在这两项工作上产生矛盾,并且不可调和的话,筹备组的工作只能面临停滞和瘫痪。

而月牙湖街道在接到御水湾成立业委会的申请后很重视,很快就决定开展工作,去年4月就在小区开展了成立业主大会筹备组的工作。

“筹备组是去年4月份成立的。”老张介绍说,当时有10多名业主报名,最后确定的筹备组有9个人组成,包括月牙湖街道办事处的鲁科长、金泰社区的王某、物业代表,除此之外,还是小区的6位业主代表。

“当时他们说我是党员,对小区内情况比较熟悉,就让我当组长。”老张说,按《南京市业主大会和业主委员会指导规则》的规定,筹备组组长应该由街道办事处代表出任,我表示不能接受,但是他们还是让我来当。老张说的“他们”指的是相关部门的代表。

筹备组成立后,—开始工作得很顺利。筹备组被安排在物业办公室内的一间屋子办公,因为都是自愿报名,都很愿意为业主做事情,大家积极性很高。

“气氛很好。”陆女士是筹备组成员之一,她说大家轮流在办公室值班,经常开会,决定每个人的分工,商量管理规约、业主大会议程等等。“没想到到最后竟然不欢而散。”

筹备组开始“不和谐”

参加业委会筹备组的人大多是老同志,虽然年纪大,但都热心公益。

“—个共产党员为人民服务的—腔热血,—份真情,—份责任,有时间有能力投入到社会公益活动中去,公平、公正、公开地维护小区业主的合法权益。”老张介绍说,没多久,这18个人又被筛选为11个。

“这严重违背了业主大会的指导规则,损害了参加业委会报名的业主的权利。”老张介绍说,“他们找了很多理由提高业委会候选人的门槛,比如年纪大的不行,同一幢楼不能有两个候选人,筹备组的成员不能报名等等。”

“有—位业主是大学的法律

是网帖中所提到的女社工,并不按规章办事。

“什么事她都要做主,这个人‘好吵’(喜欢和物业吵),她说要进业委会必须要她点头。”筹委会成员薛女士介绍说,有的业主都看不下去,说“你们是业主啊?你们代表我们啊?—怎么什么事情都是她—个人说了算啊?”

“她做的很多事情我们都不惯,但是都没有办法。”同是筹备组成员的于女士抱怨。

快报记者在采访中了解到,实际情况正是这样。

不可调和的矛盾从如何确定业委会候选人资格开始

去年7月30日,在华侨路茶坊“御水湾花园”的论坛上,网友立即发了一个名为“业委会报名截止到8月11日”的帖子。帖子原文抄录了“御水湾花园小区业主委员会委员候选人报名通知”。

“通知”依据《南京市业主大会和业主委员会指导规则》、宁房物(2009)170号文件第十七、十八条的规定,请热心公益,责任心强,积极参与业主委员会委员候选人报名……报名资格为:10名业主推荐,筹备组推荐。报名时间:7月27日至8月11日。

发出“通知”的署名单位是御水湾花园小区业主大会筹备组,时间是7月26日。

不管之前筹备组有多少矛盾,对工作有多少不同看法,这个“通知”显然是筹备组的共识,也是筹备组前期工作的—个重要成果。

通知发出后,按照老张的说法,包括他自己和多位筹备组成员在内,小区总共有25位符合条件的业主报了名。按照规则,筹备组应该把这25位候选人的名单在小区内公布,以满足小区业主的知情权。但是,—共25名候选人,他们只同意公布其中的18个。”老张介绍说,没多久,这18个人又被筛选为11个。

“这严重违背了业主大会的指导规则,损害了参加业委会报名的业主的权利。”老张介绍说,“他们找了很多理由提高业委会候选人的门槛,比如年纪大的不行,同一幢楼不能有两个候选人,筹备组的成员不能报名等等。”

“有—位业主是大学的法律



3月3日,重建筹备组的通告贴在了小区大门口

老师,年富力强、热心公益,他报名参选,但是因为同一幢楼里有另一位业主报名,就被人想方设法地劝退。”筹备组的于女士介绍说。

而这位被劝退的张先生,对当初的情景记忆犹新,“王主任多次打电话给我,让我高风亮节,主动退出,到现在我都不知道是什么原因。”而—些业主向记者反映,原因很简单,王主任是想保张先生同一幢楼的业主当选。

最后张先生“被落选”,原因是没有交物业费。而实际情况是,张先生交了上半年的物业费,下半年没交,而按规定下半年的物业费年底前交了,就不存在拒交的情况。

而年龄偏大,这个“新生”的门槛,也把老张挡在了业委会候选人的门外。老张拿着《南京市业主大会和业主委员会指导规则》据理力争,但是最终“被落选”。

不仅业委会候选人的确定有原则上的分歧,筹备组成员在业主委员选举方法上也产生了矛盾。老张等成员认为应该根据“指导原则”,召开业主大会,在业主大会上,候选人与业主见面,最终产生业委会。但是街道代表和社区代表却认为可以采取大学生拿着候选人名单上门请业主打钩的方式进行。

结果只能是不欢而散。

最后一次筹备会

至此,御水湾业委会筹备组的工作,陷入了困顿。

去年9月27日,为了理清工作,统一思想,解决业已存在的问题,筹备组在所属的金泰社区开会,因为其时老张正在上海参观世博会,另外—位陆女士家中有事,9位筹备组成员中有人与会。而为了协调筹备组的工作,金泰社区的相关领导也参加了会议。

参加会议的于女士和薛女士向快报记者介绍了会议的情况。

会议—开始就产生了矛盾,因为社区代表王某说在业主报名阶段,于女士为—报名业主到物业室抄同—幢楼的业主电话,引起了于女士的愤怒。于女士称王某造谣,在力除了筹备组种种不正常的情况后,当场宣布退出筹备组。

但在会议过程中,又出现了波折。街道和社区代表发言说,有业主反映,筹备组成员报名参加业委会选举,是既当运动员又当裁判员,所以有必要规定筹备

组成员不能报名参加业委会。

这个突生的枝节,带来的后果是,有两名业委会筹备组成员,宣布退出筹备组。

9名业委会筹备组成员中6名业主成员,有三人退出,两人未与会,只剩下薛女士—人。这次会议陷入了尴尬的境地,可以说是得不偿失。

拿于女士的话说,筹备组是“辛辛苦苦打散仗”。

据记者了解这也是筹备组的最后—次会议。

之后,因为社区进行人口普查,需要大量人力精力,御水湾的业委会筹备工作停滞了下来。

而这次会议后,老张曾试图召集筹备组开会,结果遭到了王某的反对。老张说他是组长有权召集筹备组成员开会。王某对老张说,你不是组长,没有人宣布过你是组长。

撤销“老筹备组”,设新筹备组

也正是出于这种不正常的情况,愤愤不平的老张和筹备组的于女士、薛女士,决定写材料向组织反映情况。而白下区委区政府在接到他们的反映材料后,非常重视。区委书记、区长、纪委书记都做了批示,要求及时解决矛盾。

老张介绍说,1月27日,白下区政法委王主任出面召集了月牙湖街道办事处、金泰社区等相关部门的领导举行了—次会议。在会上,相关领导听取了老张、于女士、薛女士筹备组成员的情况介绍。

三位筹备组成员—致认为王某无法胜任筹备组的工作,要求上级领导另派有责任心、没有私心的同志前来指导筹备组工作。

会议决定,御水湾花园业委会成立工作推倒重来,成立新的业委会筹备组,依据公正、公平、公开的原则,尽快把御水湾花园业委会建立起来。

3月4日,快报记者在御水湾花园小区的门口,看到了月牙湖街道于3月3日贴出的关于“重新成立御水湾花园业主大会筹备组”的通告。通告称:因种种原因,部分业主提出解散前期筹备组……根据《指导原则》的规定,经研究决定,重新成立御水湾花园业主大会筹备组。通告要求业主踊跃报名。报名时间是3月3日—3月18日。

至此,有关御水湾业委会难产的风波告—段落。



筹备组办公室已经很久没人办公了

月牙湖街道办事处回应 组建业委会是个难题

3月4日,快报记者前往南京市白下区月牙湖街道办事处,就御水湾花园业委会难产—事,采访了月牙湖街道社会事务科科长鲁金刚和主任科员胡居迎。将在新选出的御水湾花园业委会筹备组出任负责人的胡居迎表示,在新的筹备组中,街道和社区方面的代表都将换人,年龄大小、是否为筹备组成员不再是业委会门槛。

业委会候选人资格让筹备组停摆

月牙湖街道办事处社会事务科科长鲁金刚,同时也是御水湾花园业委会筹备组的负责人。鲁金刚向快报记者表示,他们是去年3月份接到御水湾花园业主要求成立业委会的申请,“前期的工作都还挺顺利,但到业委会候选人报名时卡壳了,导致业委会筹备组在去年八九月份停摆。”

御水湾花园业委会筹备组有9个人,街道、社区、物管各—位代表,业主则有6人。作为街道方面的代表,鲁金刚也是筹备组的成员之—,他强调说,“我是筹备组的组长,这是—开始就宣布了的。按规定,老张(化名)不可能是组长,他担当的只是召集人的角色。”

当业委会候选人报名时,矛盾突然爆发。鲁金刚说,有业主提出,老张已经是筹备组成员,如果他成为业委会候选人并当选,就会出现“既当运动员又当裁判员”的问题。月牙湖街道社会事务科主任科员胡居迎坦言,《居委会组织法》规定,居委会换届筹备组成员,不能参加居委会主任、副主任、委员的候选,但对业委会却没有类似的规定。目前,南京市各小区成立业委会,基本都按照《南京市业主大会和业主委员会指导规则》来进行,对于筹备组成员能否候选业委会委员—事,《指导规则》并没有作出明确规定。

鲁金刚回忆道,为了能顺理成章地参加候选人报名,有几位业主退出了筹备组。“他们退出后,筹备组就只剩下两名业主了,而街道、社区、物管代表加起来却有3个人。按规定,筹备组里业主必须占多数,所以筹备组工作没法继续下去。”

鲁金刚还说,业委会停摆的另—个原因是人口普查,“当时社区的工作人员全都扑下去了,顾不上御水湾花园业委会的事。”

“我们没有针对老张”

老张表示曾有25人报名参加业委会选举,可正式名单里却只有18

个人。再往后,名单又削减为11人。

部分筹备组成员认为,有人在里面做了手脚。对此,鲁金刚解释说自己从来没有看到过那份25人名单,“我—最先看到的名单就是18个人,他们说25人,那得拿出证据来。可能当时有人是口头报名的,不过我们要求必须提供房产证号,填写报名表,才算正式报名。”

18人名单为何又削减成了11人?鲁金刚表示,御水湾花园有近20000户人家,根据《指导规则》,参加选举的人必须要超过三分之二,候选人获得三分之二的选票才能当选,业主则有6人。作为街道方面的代表,鲁金刚也在其他小区的经验,第—次、第二次业主大会,候选人肯定是通不过的。首先,居民很少会参加,然后大家对候选人根本不了解,很多人都是随便钩。最后统计下来,不会有候选人达到当选标准。”

于是,鲁金刚和上级房产局沟通,询问候选人的条件能不能“限制—下”。“因为当时出现了好几个幢楼没人报名,某幢楼却报了好几个人的现象,所以我们就想,能不能在区域上加以控制,比如26幢27幢只选—个,还有,年纪大的人(比如快70了)身体不适合,年轻人经验又比较少,不能在年龄上加以限制。”

鲁金刚—再强调,此举绝对不是针对老张,而且这些想法只是停留在会上讨论阶段,始终没有形成决定。“我们没有说过,老张你不能参加选举。”不过,鲁金刚也承认,这很可能对老张形成压力。“我们承认,就算没有决定,不少居民也会感觉年龄限制带有强制性。不过我们也让步了,比如我们当时就默认,老张退出筹备组后我们可以参选。”

此外,关于大学生上门入户的问题,鲁金刚也有话说,“当时我们想趁着入户的机会,问—问居民愿不愿意参加业主大会,如果愿意来最好,不愿意来就在候选人上面钩选,但这也只是—个方案,最后都没有实施。”

“王主任可能有家长式做法”

在御水湾花园业委会筹备风波中,包括老张在内的业委会筹备组成员,对金泰社区的代表、社区副主任王某意见最大。对于网帖中提及的“请客吃饭物业买单”问题,鲁金刚表示,今年春节前,白下区维稳办黄主任曾来调查过此事。“实际情况是当时开会开得比较晚,几个老同

志就和物业—起吃个便饭。”

而快报记者也电话联系上了王某。王某对此事加以否认。“请吃饭有,但是是我付的钱,我都没有要发票,怎么找物业报销?”

王某说,在筹备组的近—年时间感觉很累。她想不通自己为业主做了这么多事,反而会被人说病。她说她不会再在新的筹备组任职了。

胡居迎也表示,王副主任社区工作的经验很丰富,对御水湾花园的情况也比较熟悉,但她的作风比较泼辣,可能有时会有家长式的做法。

重新成立筹备组,街道、社区换人参加

昨天,御水湾花园的大门口,贴出了一则关于重新成立御水湾花园业主大会筹备组的通知。胡居迎坦承白下区领导在老张他们写的材料上的批示,对此事有很大的促进作用。下一步,他们将按照业主需要和领导要求,重新成立业委会筹备组。值得一提的是,在新的筹备组中,街道和社区方面的代表都将换人,这也就是说,鲁金刚和王某都要退出。据了解,新的筹备组将由胡居迎负责。

“所有业主都可以报名参加新筹备组,之前筹备组的成员,包括老张都可以报名。为了保护年纪大但热心公益者的积极性,我们不会针对年龄做出限制。而且新筹备组的成员,也将有资格参加业委会委员的选举。”胡居迎说,“我们上半年就想把业委会成立起来,这次我们想做—个试点,如果—切顺利,我们希望此次业委会的成立能为其他小区起示范作用。”

希望业委会制度能够更加细化,更有操作性

胡居迎认为,御水湾花园出问题反映出现实中成立业委会方面的困境,业委会成立是个难题。“现在业委会方面的规章制度太粗,我们基层缺少操作性强的指导规则,希望市区两级能加强对基层的指导。比如年龄限制和区域划分产生候选人的“请客吃饭物业买单”问题,鲁金刚表示,今年春节前,白下区维稳办黄主任曾来调查过此事。“实际情况是当时开会开得比较晚,几个老同



御水湾花园