



“我们这么大的小区,2000多户业主,交付至今已有十余年,到现在都没有业委会。这次无论如何都要把业委会搞起来,希望媒体也能参与到我们的这次投票选举中,促进选举过程公平公正地进行。”近日,世茂滨江小区一期业主刘先生等多位业主向现代快报求助,说他们小区最近在筹备业委会的选举工作,但筹备过程一波三折。现代快报记者随即展开了走访。

现代快报/ZAKER南京记者 马文煜



CFP供图

小区交付12年没成立业委会

投票在即出现分歧:小区公共收益该如何使用?

调查

“小区交付12年,这是第三次筹备业委会了”

世茂滨江小区位于鼓楼区,于2005年交付,小区(一期)是该片区最早一批交付的商品房项目。由于小区基本为50层以上的超高层,在当地甚至有一定的地标性质。然而就是这样一个小小区,至今没有成立过业委会。

“从2013年至今,小区已经筹备过2次业委会,每次都是因为各种原因叫停。就在这次选举的前期,还爆出各种议论,一会儿说业委会主任要拿10万年薪,一会儿又说要大范围动用维修资金。成立个业委会是一波三折!”小区业主王先生告诉现代快报记者。

据记者了解,由于世茂滨江小区

交付已满十年,业主对物业管理品质的提升、维修资金的使用、公共设施的维护更换、公共收益的分配等事宜逐渐提上日程。成立业委会,是提升小区物业管理品质的关键因素。

南京市阅江楼街道滨江社区负责人向记者介绍,世茂滨江小区已于7月15日正式启动了小区业委会的投票程序,将从15位候选人中选出11位业委会成员。同时,小区全体业主还将对由业委会筹备组起草的《小区管理规约》及小区监事会成员候选人等事宜,作出投票表决,投票的最终结果将在本月23日下午进行现场唱票统计。

分歧

公共收益该如何使用? 业主意见不一

虽然投票正在进行中,但现代快报记者了解到,目前小区有部分业主对由业委会筹备组起草的《小区管理规约》中的一处条款有着不同的意见。

在一份由世茂滨江业委会筹备组成员提供的《南京市世茂滨江小区管理规约(投票表决版)》上,记者看到其中一条,“关于小区今后产生的公共收益分配(停车位、广告、出租等),适用于公共设施的大修与改造,单笔资金不超过3万元,年度总支持上限为30万元,超过部分需经过业主‘公投’决定……”

一位业主告诉记者,按照传统办法,小区公共收益在除去正常的管理成本后,应当纳入小区的专项维修资

金账户,今后如要使用,要有2/3业主同意才能动用。但按照目前的小区管理规约表述,30万元以内的部分,将授权给业委会使用,无需投票,这让很多业主对今后该部分资金使用的安全与公平性产生了担忧。

记者采访了世茂滨江小区多位业主,发现对今后小区公共收益的使用的确存在两种意见,一种是担心将公共收益部分授权给业委会后,资金使用的公平性不敢保证,建议资金使用规章先不要写进《小区管理规约》,等业委会成立之后再谈。支持方的业主则认为,授权业委会使用的做法,只要相应的监督监管到位,并且符合法律规定,完全可以接受。

南京市物业办: 管理规约是否执行,由全体业主投票决定

对于目前存在的两方言论,现代快报记者也采访了起草小区管理规约的世茂滨江业委会筹备组的一位成员。该人士表示,筹备组拟定的议事规则和管理规约,是考虑到今后小区建设和档次提升。筹备组在规则中拟定今后的业委会将在小区广告、停车费等公共收益资金中,按照每户每年不超过150块钱,合计不超过30万块钱,用于公共设施的改造和提升;为慎重起见,小区还将成立监事会进行监督,保证资金使用的公平公开合理。但该规则是否会真正执行,还是由全体业主投票决定。

“我们小区是有2173户的小区,包括20%的空置房和10%的出租房,小区之前进行过两次投票均不

成功,如果每次资金使用都要投票表决,要达到三分之二的通过率是非常不易的。所以我们应当在此次选出业委会的时候,就把规则先约定好。”

记者也就此事存在的争议采访了南京市物业管理办公室,相关科室的工作人员表示,小区关于公共收益的使用与管理,应当按照物业服务合同及小区管理规约的约定执行,但资金使用的最终出发点,还是要用于小区管理的开支,要用在业主身上。

“按照你目前反映的小区管理规约规定,是符合相关法律法规的,但是否能真正执行,还需要通过全体业主大会双过半表决后才可以。”南京市物业办工作人员说。

观点

业内人士: 此举可行,但要定好资金使用规章制度

对于此事,现代快报记者也采访了一位全国性品牌物业南京区域负责人。对方表示,将小区的部分公共收益资金交由业委会进行管理,用于小区公共设施的维修维护,符合主管部门提倡的“公共维修资金使用简化”的大方向。现在南京也有不少小区开始采用这一模式——拿出一部分公共收益进入单独的监管账户,用于小区管理的开支。

“此举可行,但前提是一定要在资金使用的规章制度上制定好监管措施,只要制度设置得合理合法,相信对小区各项公共设施的维修养护及提升小区的品质,都是一个很好的举措。”

图说
我们的
价值观

友诚敬爱法公平自和文民富
善信业国治正等由谐明主强

春光无限好 正是读书时

中宣部宣教局 中国文明网 公林·竹



王羲之《兰亭序》局部