

快报
调查

热线:96060

南京龙江片区东南角,有蓝天、白云、芳草、碧树四大园,基本都是上世纪90年代中后期建设,均为学区房。最近,蓝天天园部分业主向现代快报记者反映,小区2018年下半年完成出新,环境好了,他们希望能够保持下去,动了成立业委会的念头,结果发现很困难,因为蓝天天园、芳草园北片区以及碧树园是一个大小区,在物业管理区域依法重新划分之前,他们不能单独成立业委会。就此,现代快报记者进行了调查。

现代快报+/ZAKER南京记者 孙玉春 实习生 周明

蓝天天园成立业委会“卡壳” 业主:我的小区,我能作主吗?

南京凤凰街道:曾与其他园共有一个业委会,分离出来要考虑很多实际问题

业主

筹建业委会,半途中“卡壳”了

2018年12月26日,现代快报记者来到蓝天天园小区。小区一共有21幢多层住宅,889户。

小区刚刚出新,没有一辆私家车停放。原来,这里多年来形成了一种状态:业主车辆除紧急情况,不开进本小区,而是全部停在小区周围道路上。

蓝天天园隔壁,就是南京市重点高中——第二十九中学高中部。蓝天天园和芳草园、碧树园等一样,都是芳草园小学学区。业主刘先生介绍,住这个小区的尤其是高价买房住进来的,基本都是为了孩子上学。

但是,2018年9月出新完成后,道路拓宽了,随后不知怎么搞的,物业把外面100多辆车放进了小区。这样一来,小区的秩序就给打乱了。业主经过努力,车辆又被清出了小区。

小区业主随即组织了业

主群,开始按照相关法律规定启动业委会选举程序,并选出了蓝天天园小区业主委员会筹备组成员,可到街道办理相关手续时,发现“卡壳”了。

鼓楼区凤凰街道“两站一中心”周主任告诉现代快报记者,蓝天天园成立业委会的事,他们正在研究。

他拿出了规划图纸,包括蓝天天园、芳草园南区北区、碧树园甚至芳草园小区和29中在内,都叫“龙江居住区东南小区”。根据这份图纸,蓝天天园属于“龙江居住区东南小区”一部分。

除了规划图纸,还有管理事实。周主任介绍,这块小区一直由省级机关物业管理,收费标准统一,而且2007年左右就成立过业委会。

据了解,这个业委会在2016年就停止工作了。周主任说,业委会停止了工作,但是业主大会还在。



蓝天园小区 现代快报+/ZAKER南京记者 孙玉春 摄

投票

352户支持成立独立业委会

业主对街道的解释并不认可。现代快报记者看到了业主自发发放回收的“征求意见表”,意见表主要有两条,第一,是否支持成立蓝天天园独立业委会?第二,是否同意小区内禁止停车?

此次蓝天天园小区共发放358份意见表,赞成成立蓝天天园独立业委会的352票,占98.3%,赞成小区禁止停车的315票,占87.9%。

筹备组成员张女士说,小区有不少出租户,为了充分征求业主意见,他们组织了十几位业主,利用三个周末扫楼。很多上门联系不上的业主,他们也尽量进行了电话询问,这一结果和比例也是符合相关法律要求的。

筹备组还建立了“最美蓝天天园”公众号,其中推送的一篇文章称,按照国务院《物业管理条例》,一个物业管理区域成立一个业主委员会,而小区内道路不与其他小区共享,设施独立非共用,蓝天天园与芳草园、碧树园等都由道路隔开。

蓝天天园居民代表刘先生说,他们成立业委会的目的很简单,只是想让小区业主有一个表达自我诉求和更好自治的渠道。

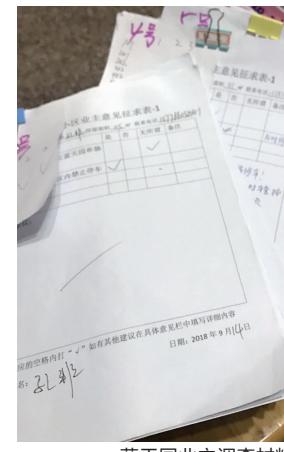
据了解,蓝天天园等都是由当时的江苏省省级机关事务管理局兴建,物业公司一直是省级机关物业,后来成立了省

级机关物业管理中心,其下属有个苏兴物业,蓝天天园、芳草园北区、碧树园等还是由苏兴物业管理。

实际上,物业公司对这三个园区每年各补助20万元,而物业费标准只有每平方米5毛。

刘先生说,他们与物业沟通很好,同时他们在网上组织投票,有很好的探索价值,各方面来说,这个新生事物应该得到支持。

朱先生也是热心业主。他告诉现代快报记者,他一直认为,蓝天天园本来就是独立的小区,虽然过去有省级机关宿舍的身份,但是早已房改。说这几个小区是合的,是只看历史,没尊重现状。



蓝天天园业主调查材料

1 老的业委会无法正常履职

老的业委会到底是怎么回事?江苏省省级机关物业管理中心崔主任告诉现代快报记者,1996年,蓝天、芳草、碧树三个园交付,共有2345户。成立大的业委会是在2007年左右,中间脱节过,最后一届是2012年成立的。

四年时间里,这一届业委会只开过一次会。“我们是吃过这个大业委会苦头的。”崔主任说,他们曾经想调价,最后无人对接而不了了之,“我们是乙方,可是却找不到甲方。”

蓝天天园业主朱先生认为,三个小区各自分开,其他小区业主代表肯定只关心本小区利益,那么讨论事情时,很难形成共识。

2 芳草园南区为何能独立

现代快报记者了解到,芳草园小区分为南区高层片区和北区多层。高层片区如今是独立的,有自己的业委会,并重新聘请了物业。

朱先生等质疑,既然蓝天天园、芳草园、碧树园是一个整体,为何芳草园高层也在大的规划图纸上,却能独立出去?

对此,街道相关人员解释,芳草园南区高层很多年前就独立出去了,后来合进来过几年,在2015年前再次独立出去。那时候,法规还不健全。

焦点
街道

要考虑很多现实问题,拿出可行方案

凤凰街道“两站一中心”周主任表示,按照《南京市住宅物业管理条例》第二十八条,物业管理区域应当根据建设用地规划许可证确定的红线范围,综合考虑物业共用设施设备、社区建设等因素划分。物业管理区域需要分立或者合并的,应当形成区域调整方案,对调整后物业管理区域的道路、绿地、共用部位和共用设施设备的使用、维护等作出规定。

该条还明确规定:需要分立的,应当分别经拟新设立的物业管理区域专有部分占建筑总面积过半数的业主且总人数过半数的业主同意。

周主任表示,《南京市住宅物业管理条例》是2016年颁布实施的,小区调整物业管理区域,肯定要按照法规来实施。为此他们也在考虑具体实施方案,如是把蓝天天园分出来,碧树园和芳草园北区做一个,就成为了新的两个片区。但是按照规定,那么就需要原三个园区

的业主共同投票决定。

蓝天天园业主担心,如果是三个园区一起投票,那么,就可能出现另外两个园区反对人数太多,从而“代替”蓝天天园做了决定的情况。对此,周主任说,他们会拿出妥善的方案,先期还要向居民做解释,他认为这种可能性不大。

此外,街道目前还要考虑一些具体问题。虽然蓝天天园业主并不打算换物业,但是业委会成立以后是有这个权力的。而目前整个龙江东南片区情况很特殊,所有的道路都一直在建设方江苏省机关事务管理局手中,至今市政没有接收。道路停车资源的分配也基本在机关事务管理局手上。

还有蓝天天园里有物业服务用房,本来是用于三个园区的。将来一旦独立,物业用房怎么分配使用等?将来具体的物业管理事宜,停车资源的分配,可能出现的矛盾处理等等,街道都要充分考虑。

专家

小区自治,应有合适的路径选择

南工大天诚不动产研究所所长吴翔华认为,居民自治是方向,但是具体如何操作,如何实现民主决策是很复杂的。有些事情理论上可行,事实上很难操作。

就蓝天天园与另外两个园区一起投票的事情来说,如果蓝天天园的确具备独立条件,那么可以把独立的计划进行公示,

让其他两个园区业主知晓,如果有不同意见可以书面提出来,否则可以视为同意。要是让每户业主投票,可能就增加了难度,其他园区业主还可能因为事不关己不愿投票,导致投票结果无效。所以在实施居民自治的过程中,无论是立法还是相关职能部门,还是要结合立法本意,考虑操作性和效率。