

西宁小区物业到底由谁来监督

晚报“关注身边的物业”系列报道之三

本报记者 张永黎

最近晚报“关注身边的物业”系列报道刊出后,引起广大市民的关注,物业、业主和业主委员会三者之间的关系成了大家广泛讨论的话题。业主嫌物业做得不好,小区管理差强人意;物业又觉得自己已经做得够好,是业主太苛刻;业主委员会作为连接双方的平台,却成为业主一方的代言人。真是公说公有理,婆说婆有理。那么,物业服务何频频惹争议?业主和物业纷争何时能平息?小区物业到底由谁来监督?

物业服务缘何频频惹争议?

一段时间以来,西宁市城东区港欧东方花园小区的业主们烦恼至极。业主马先生告诉记者,因为不满意物业服务,他们成立了业主大会,选举产生了业主委员会。在业主大会会议上,超过半数的业主投票决定,重新选聘物业公司!随即开展了招标选聘一系列工作。然而,新选聘的物业公司还未进驻小区,却遭到原物业公司抵抗,双方各执一词,剑拔弩张,小区业主纷纷感慨:换个物业公司咋就这么难?

4月24日,记者来到该小区,见记者采访,很多业主列举了该小区西北物业公司的几宗“罪状”：“小区暖气不热,有的住户家中冬天最冷的时候温度在10摄氏度左右。”“小区环境卫生差,垃圾清理不及时。”“业主家中经常漏水,物业维修不及时。”

除此之外,物业企业管理在账目上可能存在猫腻,也是小区业主不认可物业管理模式的一大原因,“他们从来不对账目进行公示,经常说是亏本为我们服务,既然亏为啥不走?”有业主提出质疑。

记者联系到西北物业公司一位工作人员,该人员称,很多问题是开发商遗留下来的问题,并不是物业能解决的。“现在业主将所有的矛头对准物业公司,我们压力非常大。”

记者在小区采访时多位业主表示,投票重新选聘物业是自己真实意愿的表达。“我们有权参与小区物业管理事项,监督物业服务的实施,有权对服务质量进行评价,更有权利对服务质量提出意见,抑或择优重新选聘物业公司。”业主说。

那么,港欧东方花园小区业主大会投票是否合理和公正呢?西宁市城东区大众街道办事处综合办公室物业专干告诉记者,当时投票时因为多种原因他们并未到场监督,所以1838张票公正与否还在核实当中。为了处理好该小区业主委员会、物业以及业主之间的关系,他们曾做了相关工作。

“如果要解决矛盾,需召开协调会,各方代表参加,各自提出诉求,看是否可以协商解决,如果协调不成,那么要走法律程序。”该办事处一位相关负责人表示。

就物业与业主之间存在的问题,记者采访了西宁市住房保障和房产管理局物业管理科工作人员赵昌学。赵昌学表示,物业和业主之间是协商互助关系,要通过业主大会民主集中制的形式参与到物业管理当中。“目前,西宁市业主大会、业主委员会的组建率还不足30%,在无业主大会决策的情况下,缺少对物业服务的统一监督,大部分小区由物业单方面决策物业相关事项,等到因缺乏监督出现一系列问题之后,才有业主以维权形式成立业主委员会,违背了业主大会制度设计的初衷。”赵昌学说。

业主和物业纷争何时能平息?

晚报“关注身边的物业”系列报道刊出后,很多市民通过6大平台讲述了业主和物业之间的纠纷。西宁市国际村半山花园小区的陈先生告诉记者,由于业主反映的情况物业不及时处理,在未得到物业公司的满意答复后,业主拒交物业费,双方互不相让。

采访中,很多业主反映,一旦出现纠纷,物业简单粗暴地以押金、罚款等手段强制业主服从管理,反而使矛盾激化。在个别小区,物业的态度飞扬跋扈,而业主首选便是拖欠物业费。“一些业主的这类行为,毫无疑问把整个小区拖入一个恶性循环中。”西宁市城东区大众街道办事处相关人

员说。业主和物业的纠纷何时才能平息?该相关人员说,物业收费无可厚非,但是收了钱服务却打了折,这是矛盾的焦点所在。而物业也有一肚子苦水,小区里一旦出现问题,比如业主在消防区域乱停车、乱搭乱建,物业没有执法权,管不行,管了挨骂。

“业主是小区的主人,小区的管理就应该让业主全程参与和监督,这就需要成立业主大会和业主委员会,来履行其日常监督物业服务质量的职责。”西宁市住房保障和房产管理局相关人员表示。

小区物业到底由谁监督?

采访中,不少业主提出,当出现物业纠纷时,他们向有关部门反映情况却往往遭遇“踢皮球”,业主也由此提出,能否明确责任,加强统一监管?

那么,小区物业到底由谁监督?

《青海省物业管理条例》第三条规定,省人民政府住房和城乡建设行政主管部门负责全省物业管理活动的监督管理工作。市(州)、县(市、区)人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作,县级以上人民政府发展和改革委员会、城乡规划、国土资源、财政、公安、民政、卫生计生、环保、工商、质监等有关部门,按照各自职责,负责物业管理活动的有关监督管理和服务工作。

“除了业主和业主自治组织,物业买方法体的监督之外,政府行业主管部门也负有监督管理职责,当小区出现物业相关问题时,业主可向政府主管部门反映协调解决问题。”西宁市住房保障和房产管理局相关人员表示。

但是记者在采访中却发现业主委员会这个自发组织的机构在现实中处于一个非常尴尬的地位。目前我市成立业主委员会的小区非常少,由于业主维权意识淡薄等原因,这个机构在成立之时也是困难重重,即使有业主委员会的小区,在维权方面、选择物业公司等问题上也是举步维艰。

城东区港欧东方花园小区业主委员会主任车玉元告诉记者,原来以为只要有了业主委员会,就能够通过法定程序,来选择物业公司。“但没想到,过程繁杂,一路坎坷。”

采访中,多位业主告诉记者,业主委员会并不是业主维权的抓手,就目前而言,现在的业主委员会受一些条件的限制,替业主维权有时也是心有余而力不足。

据记者了解,关于业主大会成立难、业主委员会发挥作用难、物业企业不作为乱作为等问题也引起相关部门的重视。西宁市住房保障和房产管理局一位工作人员表示,房管部门也正在研究这些问题的解决方案。

西宁市城东区大众街道办事处相关负责人也建议,能否加大对整个物业行业的监管力度,约束物业公司的行为,制定行业标准,保障业主权益,给业主提供一个投诉和反映问题的渠道。

记者感言:物业行业是伴随着房地产市场应运而生的,经过多年的发展,取得了一定的成效,但因为认识上的不足,很多人一直将物业当做是房地产的附属品,更有人将物业当成是房地产开发商的“售后”。所以发展多年,这个新兴行业一直和矛盾纠纷交织在一起。

从物业管理“出生”到现在不过短短数十年,物业和业主之间的“口水仗”也打了数十年,我们不再说孰是孰非,而是想通过报道,去关注这一行业的现状,关注如何制定切实可行的办法去约束物业和业主的行为,保障彼此的利益。

目前,我市多数物业公司是由房地产开发商自己组建或委托的物业公司,是“父子”关系,这也为后期物业与业主关系留下了隐患。物业公司在接手小区之前,本应对房屋及公共设施进行全面验收,但为了既得利益,不敢和开发商谈条件,更不敢和开发商交涉关于权责的问题,没有严格按照规定履行应当履行的职责,从一开始就成了开发商的“冤大头”,我们希望建立、健全一整套纠纷解决机制,合理解决纠纷,让业主和物业携手共创和谐小区。



轿车起火工地水车帮忙灭火

本报讯(记者 悠然 摄影报道)4月25日一大早,门源路发生了一起交通事故,导致一辆轿车起火。事故发生后,城北区城管局工地值守工作人员发现后,立即联系工地水车并配合消防部门一起进行了扑救。

据了解,当日一大早天刚蒙蒙亮,门源路发生了一起交通事故,事故导致一辆轿车起火,火越着越大,同时道路中心隔离栏被撞歪。城北区城管局工地值守工作人员发现此事故后,立即联系工地水车开到事故现场,对起火车辆进行扑救,接到报警的消防部门此时也赶到现场,两部门一起对着火车辆进行了处置。大火扑灭后,为了确保交通秩序,不影响早上行人的出行,城北区城管局工作人员将现场事故车辆推至路边,将破损的中心护栏清理到路旁,并在中心护栏

地段放置了警示标识。另外,对火灾过后的残余垃圾进行了处理。当日7时左右,该道路的交通恢复了正常。

目前,事故原因正在进一步调查中。

不说两句吗?

想第一时间掌握时事新闻吗?想与他人分享最新、最有趣的资讯吗?您只需打开微信关注西宁晚报微信公众号,即可轻松掌握最快新闻。同时,晚报微信公众号还开通评论功能,这里有10多万粉丝正在与您互动,一起畅评新闻事件,今日的热点是:今早,西宁门源路一轿车起火,洒水车变身消防车。



宁大路施工两趟公交将绕行

本报讯(记者 一丁)记者4月25日从西宁公交集团有限责任公司获悉,受宁大路封闭施工影响,11路、15路两趟公交车从即日起将绕行。

据悉,因宁大公路新村段封闭施工,

从即日起至5月底,11路、15路公交车运行路线将做如下调整:11路、15路由北向南调整为青海大学路、宁大公路(老路)、刘家沟桥路、经二路、纬二路、宁张公路恢复原路线。

办理中国银行ETC

高速不等待 出行更畅快

即日起办理中国银行ETC,省内路段最低可享7折优惠。中国银行ETC采用记账卡/储值卡和银行扣款账户二卡分离模式,大大提升资金使用的安全性。

中国银行支持ETC车辆绑定单位对公账户的银行,实现了单位对公账户直接支付ETC通行费用,方便单位实现统一结算管理。同时,车辆办理ETC后,客户可以及时掌握每辆车的行驶记录,包括高速公路入口信息、出口信息、行驶时间、通行费金额等相

关情况,有利于企业加强车辆管理,提升管理效率,还可获得通行费进项税额抵扣优惠(通行费增值率为3%)。

个人客户只要绑定中国银行62开头信用卡或借记卡,通行费可直接从信用卡上透支代扣,享最长50天免息,轻松通行,还款无忧;也可直接从借记卡实现自动扣款,空中充值,快速通行。

详情请咨询中国银行青海省分行各营业网点。

美丽达非常五一“都挺好”

随着电视剧都挺好的热播,千万资产的女主角苏明玉成为格子间白领的崇拜对象,从曾经小时代里的顾里、欢乐颂里的安迪,到如今最火都挺好里的苏明玉,现在社会对女性的要求是工作上智慧干练,生活中要求面面俱到,做个精致的“心机女”,时时刻刻保持无懈可击的一面,不仅是获得令人侧目那么简单。在过去的一年,我努力,我奋进,我学习,我的气质、内涵都得到了提升,我变得更加成熟有魅力,怎么能够继续延续已经不能匹配我气质的装扮呢?

4月27日-5月5日,约惠五一,全利出击——购全场彩妆、护肤、面膜、男士护肤跨品牌满额送,活动一:满200元送50元(任选),满300元送100元(任选);活动二:满100元送

100元,满200元送200元(送阿迪夫全场任选);品牌献礼击穿底价,名品护肤低至6.9折;春夏新风尚,小长假特惠专享,网罗全球好货惊喜不断;膜力无限、劲爆出击,全场面膜低至3折起;无惧艳阳、清凉一夏;品牌礼盒节日特供。全场齐贺美丽达地下城二店重装开业,开业期间凡在美丽达地下城二店消费的顾客,凭购物小票送开业礼一份。

美丽达地下城二店含苞绽放,该店位于大十字地下商业街西002号,店铺明亮,装修时尚,超前卫的陈列风格,更吸引女性的眼球。相信,您在美丽达购物,会体验到全方位的购物优势,一定会满意而归,相信您会爱上新的美丽达,同时和美丽达一起越变越美!