

新康家园志愿者工作简报(第三期)

志愿者 亦庄新康家园 2017-05-30 09:51



新康家园志愿者工作简报(第三期)

新康家园全体业主、租户和相关方：

2017年5月26日周五晚，东润明珠物业公司（以下简称东润明珠）总经理及管理层五人与新康家园十二名志愿者在会所二楼会议室进行了一次座谈会。天华园居委会、驻区警务室的工作人员列席座谈会。座谈会主要商讨了五项问题。

一、召开临时业主大会的内容和进展

临时业主大会主要内容有修订社区公约、议事规则，成立新一届业主委员会和监事委员会，处理与现有物业公司关系等内容。目前志愿者组织新康家园业主填写召开临时业主大会的申请表，荣华街道社会建设科和天华园居委会监督和指导申请过程，预计6月底前完成申请工作。

二、东润明珠是否继续为新康家园提供服务的问题

东润明珠是否继续为新康家园提供服务将是今后临时业主大会的议题。东润明珠表示遵从依法合规的临时业主大会决定。

三、提供临时业主大会筹备组的办公场所和业主名册

志愿者请东润明珠提供临时业主大会筹备组的办公场所，最好在一层，便于老人，并向荣华街道办事处提供业主名册，为投票做准备。东润明珠表示支持。

四、共同提交社区物业问题

临时业主大会是处理社区物业问题的机制，为保证大会取得成效，业主和东润明珠提交各类物业问题，重大问题由临时业主大会商定。

五、前业委会和范某的违法违规问题

东润明珠指出前业委会存在不规范的问题。范某不是业委会成员，却能操控遴选物业公司、动用大修基金修缮屋顶防水，使得本应为业主服务的机构成为个人牟利的工具，给业主和物业公司带来损失，希望新一届业委会做到公开、透明。

对于范某的问题，志愿者将进一步核实，交由临时业主大会处理。我们将接受各方的监督，依法依规地推进各项工作，保证临时业主大会顺利召开，成果具有公信力，维护各方权益。同时希望广大业主珍惜自己的权利，参加临时业主大会，运用权利善治社区。

新康家园志愿者

2017年5月28日

另附相关媒体报道：

当年北青报关于范某报道，既讲了个人问题，也反映今后业主大会面临的问题。

亦庄科慧大道上的新康家园小区，住着将近1500户居民。彭先生在2002年也就是小区刚刚交付之初就住了进来。

“小区从建成后的物业一直是香港的新世界物业管理有限公司，直到2012年，小区成立了自己的业主委员会，并解聘了原有的新世界物业管理有限公司，引入了新的物业公司，但当时谁也没想到，麻烦也就从此开始了。”

彭先生告诉记者，在他的记忆里，业委会与业主间的矛盾，并非一日之寒。“在我们小区，原本的新世界物业公司并不差，北京出台《物权法》后，明文规定小区地上公共部分的停车位归全体业主所有，物业公司不能擅自收费，结果新世界物业公司就在业主的要求下取消了地上停车位的收费，把利益让给业主。后来甚至还有外小区的车辆都来这边蹭免费车位。”彭先生告诉记者。

但新成立的业委会很快就以服务不到位，没照顾到业主利益为由，坚决解聘了新世界物业，整个解聘过程让彭先生第一次对业委会产生了不信任感，因为按照业委会的公示，业委会主任本该是孙姓女子，但实际上以业委会主任自居，并领人贴标语，组织业主与物业闹事的却是一位姓范的男子。事后，彭先生才了解到，范姓男子是当选业委会主任的丈夫。但即便是两口子，彭先生也认为，范姓男子并不在9人业委会的名单中，更不应该行使业委会主任的权利。

而在随后的多年里一直到今天，整个新康家园小区都只知道业委会主任姓范，就连物业遇到事情也要业主找范主任解决。彭先生透露，从业委会选举至今，他始终未参与过投票，很多邻居也都没有投票选举过业委会主任，他始终搞不清楚业委会怎么就顺利成立了。另外，彭先生表示，他参加过多次业主大会和与业委会的沟通活动，却从未见过实际当选的业委会孙主任，一直都是范姓男子自称主任，并履行业委会的权利。

不仅如此，小区在赶走原有物业聘请了新的物业公司后，社区居民却发现，物业费非但没有减，管理水平却大幅下降了。小区甚至出现过电梯坏了两三个月，物业以没钱为由，拖着不修理的情况。而范姓业委会主任的亲戚也被小区业主认出在新的物业公司里供职。这进一步加深了小区业主对业委会的不信任。

不仅如此，最让彭先生对业委会感到失望的还是因为小区共有收益的纠纷。彭先生告诉北京青年报记者，业委会在小区立了多块广告牌，这本该是公共收益，但多年下来，没有业主知道这些收益有多少。只知道业委会掌握着这笔收益，但用在了哪里，始终是笔糊涂账，一直也没有对广大业主公示。

公共维修基金成了一些人眼中的钱袋子

公共收益的纠纷在业主与业委会纠纷中还只是一小部分。有的小区业主与业委会还有一个主要矛盾点，就是小区公共维修基金的使用。“我们小区已经超过了10年，很多地方都到了该维修的时候，许多业主找到了业委会，希望业委会出面使用公共维修基金帮助修缮社区。但没想到居然出现了业委会成员私拿公共维修基金的情况。”大兴区某社区的业主反映，由于该小区建筑时间超过10年，许多顶层户型的防水都出现了问题，而且小区的道路也多有不平，一些外墙出现了开裂，都急需公共维修基金来修缮。

但令业主始料不及的是，业委会提取了超过两百万的公共维修基金，非但没有公示，还直接由业委会自己找来了一批施工队开始修缮，并且施工队还因为野蛮施工与多位业主发生矛盾，而提取的超过两百万维修资金也很快用尽，修缮工作却没有完成，很多砂石就堆在小区的过道上，业委会又开始要求每户业主缴纳一定的费用用于继续修缮小区。

对此，有业主提出要求业委会和物业，公布公共维修基金的使用详情。“钱怎么花的，我们要有知情权。”作为该小区业主的刘先生和陈先生均是律师出身，都表示正在准备诉讼材料，向法院申请业委会公开账目明细。“既然有钱进账，我们就有权利知道这些钱花在了哪里。”刘先生告诉北青报记者，业委会本身应监督物业工作，自己不应直接参与资金的收取，在小区里做工程就更不合适了。