

“物业大家谈”系列报道之五

从“东方名苑物业纠纷”说开去——

业主要先把自己的权利当回事儿

7月15日,快报《金楼市》报道了东方名苑在业主及业委会毫不知情的情况下,一夜之间物业换了,由此引发了一系列问题(详见B39版)。该事件见报后,很多读者打电话向《金楼市》反映所在小区物业的种种问题。为此,记者专访了东南大学物业管理研究所所长黄安永教授。

物业方面你有什么想说的,或者希望我们帮你解决的?都可以与《金楼市》联系:8478362884783545。或登录www.dsqq.cn点击“房产”频道进入“非主楼”论坛一吐你的苦闷。

成立业委会 如何保证权威与公正

在东方名苑多位业主看来,业委会的成立和换届是在众多业主不知情的情况下进行的,因此,对其公正性有质疑。

“为保证业主委员会的权威性和公正性,其产生过程有着严格的程序。”黄安永介绍说,首先至少要保证40天的准备期,且依据物权法等相关法律,在保证入住率和收房面积过半的前提下,通过街道办事处或者居委会的监督,进行业主大会的筹备工作。如果是首次选举业委会,则开发商有义务参与帮助建立。在业主大会筹备会建立完毕后,筹备会



漫画 俞晓翔

则需在全体业主中展开广泛的民主推荐,而业主可选择推荐或自荐等方式,然后就候选名单进行公示,在广泛征求业主意见后,召开正式选举。而在业主委员会成员名单落实后,还需进行7~10天的公示。

业委会不作为 可提议召开业主大会

在东方名苑事件中,众多业主提出业主委员会的不作为,有业主向记者反映说,该业委会在日常工作如楼道广告等多项收入上存在着不透明、不公开的现象,而业委会相关负责人对此则矢口否认。

黄安永表示,要明确的是业主大会与业主委员会两者的关系,业主大会是全体业主的自治组织,作为自我管理的权力机关,其作出的决定,对业主具有约束力。业主大会行使选

举业主委员会或者更换业主委员会成员、选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人等权力。如业委会确实存在不作为的现象,那么业委会的授权方——业主大会完全有理由罢免。“联系到东方名苑的具体情况,维权业主可通过邀请其他业主参与讨论广告收入分配的契机,提出召开业主大会。”

改选业委会 需要全体业主的参与

事情发生后,东方名苑数十名维权业主从物业那里拿到了业主通讯录。维权业主们开始积极与其他业主联系,希望召集业主,召开业主大会,从而改选业委会。但由于资料不完整或者陈旧的原因,只联系到了50多名业主,只占到了全体250多名业主的1/5。有律师建议,鉴于东方名苑的特殊情况,

可向小区所在街道办事处或居委会提出托管,且街道办事处或居委会可收取一定管理费用,以此希望通过政府部门介入,促成物业管理正常。

黄安永对此提出了不同意见,如果全体业主与政府主管部门达成一致,则这种做法值得考虑,如政府部门没有与所有业主达成一致,依据物权法,政府托管将被视为侵犯私权。而结合到东方名苑的具体情况,可行的办法,维权业主一一联系剩下的200多户,即使房屋原有产权人不在,实际使用者拿着产权人的委托书,同样可以行使业主的权利。

特别提醒

业主法治意识待增强

“东方名苑事件反映的是南京乃至中国很多小区存在的弊端,业主法治意识较淡薄。”黄安永说,在西方国家,每次召开业主大会,很多业主哪怕身在海外或是出外旅行,仍会回去参加业主大会,他们对自身的权利与义务十分重视,担任业委会的成员被看做非常荣耀的事情,这些成员会享受减免半年物业费或者一年停车费的优待,业主委员会成员不正当谋利的情况极少发生。而在国内,很多小区的业主,平时见不着,只在出现重大问题时才会聚集到一起进行补救,且维权中常有过激行为。“只有当业主提高法治意识,明确自己的权与责,才能真正实现理性维权。” 快报记者 葛九明

罗托鲁拉 人居体验之旅圆满成功

7月19日,莲SPA青春活力生活体验在山水如画的罗托鲁拉小镇成功举办,本次活动由罗托鲁拉小镇携手美丽的世界莲SPA联合举办。

活动当天下午两点半,大家从罗托鲁拉小镇向附近的天印山出发。天印山,又称方山,不仅自然景观优美奇特,而且留下了很多文化遗迹。山上有定林寺塔、洞玄观、孙权点将台、王僧辩墓等一百多处珍贵遗迹和经典传说。金陵四十八景中的其中一景“天印樵歌”就诞生于方山。

下午四点半,大家相聚

在罗托鲁拉会所,参加了由明月集团主办的新西兰风情推介会。会上,明月集团先是从沟通、成长、成熟三个阶段回顾了南京明月建设集团与新西兰罗托鲁拉市政府的合作历程,接着给大家介绍了新西兰的独特风光。在得知罗托鲁拉小镇已有五批业主成功访问新西兰后,大家都对这种创新的地产开发模式赞叹不已。

推介会结束后,客户参观了罗托鲁拉小区、米兰园二期样板示范区、5万平方米的罗托鲁拉公园以及“罗托鲁拉号”游艇。

现代快报双休免费看房直通车线路

详情请查询www.e-nj-house.com
预约热线:85180159
13611510768
(免费乘车、风雨无阻)
周六、周日上午江北8:50发车
恒辉翡翠城→万江共和新城→钱塘望景花园→明发滨江新城→旭日爱上城→天华硅谷→泰山·天然居→华侨绿洲→金泉泰来苑→南京国际化工商贸城(商铺投

资)→天润城→华欧国际友好城
近期将开通二手房看房车,欢迎预约报名!
1、江北发车点:(1)华侨路成亨酒店门口(上午8:50发车)(2)草场门车站9:00发车(56、66路车站省机关加油站旁)(3)双门楼宾馆对面站9:10发车(21路、66路、56路、132路)(4)江苏展览馆(上午8:30发车)



楼市渐暖 天润城心动新价

35.1754万!!!

(13街区3栋604室)

心动户型 81.68㎡ 钻石两房多层



● 地铁二号线京新村站直达天润城 ● 公交枢纽总站, 1条线路

● 苏宁环球商贸城天润城店、苏果超市社区店 ● 琅琊路小学分校

58579999 · 58491111

天润城

Suning huangqiu Tianruncheng

售楼部电话: 58579999 · 58491111

天润城专线看房班车: 上午 8:00, 10:00 下午 14:00, 16:00

售楼部地址: 南京市大桥北路77号

苏宁环球商贸城天润城店开业

66629799