业委会啥都不管,我该怎么办?

物业达人出主意:业主团结起来炒掉业委会

他有麻烦 请你支招

有一大学老师,家里地板出了问题,与开发商较上了真。一较真发现,原来业主公共利益损失还挺大。于是,卷起袖子,组建了小区业委会,成了业委会主任。法规权益弄得清清楚楚,实实在在地从外行变成了专才。几年下来,他,舒可心早已成为全国知名的物业维权专家。

楼事无小事。有实战经验的你,就可能是楼事达人——

也许你自有一套选房宝典,玩赚几套房产;

也许你在工程建造上有所造诣,房屋质量总逃不了你的火眼金睛;

也许你熟悉各项法律法规,维权达人非你莫属;

……

这里既是达人的部落,更是帮办团。

如果你是达人,欢迎加入"楼事达人帮",为正在纠结的朋友提提建议;如果你正在犯愁,也请你告诉我们。我们将把它登在《金楼市》上,请楼事达人给你出主意。

[求助贴吧]
业委会"空转"怎么办?

后标营小区业主徐先生反映,小区有16栋楼,约500多户人家,业主与物业一直存在矛盾,打架吵架现象层出不穷。"作为全体业主的代表机构,小区业委会在这中间并没有发挥应有作用。很多业主甚至都不知道历届业委会成员的名字,2007年小区出新后产生的新一届业委会又主要由物业提名,并非由业主大会选举产生。"他认为,这种物业矛盾很大一部分原因是业委会被物业挟持,能够代表业主利益与物业对等交涉的这样一个组织有名无实。"单个业主与物业就各自问题进行交涉,势必混乱一片。"他清楚,当务之急是成立一个合规的新的业委会,然后就与物业公司的历史遗留问题逐一解决。他的疑惑是,面对目前混乱的局势,如何才能产生一个高执行力的业委会呢?

[专家门诊]
规范业委会选举是关键

(江苏崔武律师事务所主任律师 崔武)

从徐先生表述来看,小区业委会"空转"原因有两方面,一是业委会产生程序不合法,不能代表业主利益和意愿;二是业主疏于参与社区管理,导致小区"最高权力机构"——业主大会无法正常召开。

业委会要想正常运转,发挥功效,首先,要求业委会选举的程序必须合法,要严格按照规定的选举程序走。其次,每个业委会成员需具有一定威信,能够代表大多数业主的意愿;最后,业委会一旦产生,其他所有业主必须配合业委会成员的工作,这非常重要。当然,业委会也要接受全体业主的监督。

漫画 俞晓翔

[达人达见]
先团结起来再分步解决

可以联合其他业主,组成业主代表提出重选业委会申请,要求业委会召开业主大会进行意见表决。重选申请通过后,即可在所属街道、房产局物业管理办公室的监督下,成立重选筹备组,提名或自荐候选人,召开选举大会,或者分发选票到各户,产生新一届业委会。

——估衣廊2号小区业委会周主任

我的意见是,一、社区住户及中长期租户等全体物业使用者的依法参与和奉献;二、利用好业主大会,即《物权法》第七十六条、《物业管理条例》第十一条等规定;三、社区全体居民对通过的文件严格遵照执行(这是关键);四、设立向业主大会负责的个人自愿参加或他人推荐经本人同意的群体组成"欧陆经典花园监督委员会"(以我们欧陆经典花园为例);五、选举出大家信得过的、愿意为社区集体奉献服务并有能力带领大家依法管好社区物业的业主委员会成员。

——欧陆经典花园业主刘广贤

快报记者 刘果 葛九明

》下期求助

水漫新房 谁是肇事者?

丁女士向记者反映,11月15日前后,楼上卫生间漏水,让自家正装修的新房遭了殃。物业称,楼上人家的钥匙共两把,一把在物业,一把在业主手中。当天物业没去过这户人家,开了水龙头忘关了不可能是物业所为。现在需要核实是否是业主所为,"但在物业与楼上的业主联系时,人家在外地。"物业承诺的尽快查清原因,大半个月过去了。该怎么办呢?希望有实战经验的达人给丁女士支招。

》互动参与

短信内容编辑样本为:"G+内容"发送——

10659396060(电信)1065596060(联通)1065830096060(移动短信、移动彩信)

邮箱:kb-jls@163.com

热线:84783545、84783628