《数百名业主提议罢免业委会》后续

东湖花园的这件事 两天来引起持续热议

律师：从法理看，业委会应当签订物业合同、公布财务情况

东湖花园小区

5月8日，本报报道了鄞州区东湖花园一期数百名业主正提议罢免小区业委会一事，宁波晚报官方微信一并推送。报道一出来，就引起社会各界的热议。

一直以来，小区业委会、物业、社区居委会之间的关系是否处理得当，能决定一个小区的总体情况。目前东湖花园的事情还没有最新进展，但我们有必要正视并探讨小区如何治理、各方如何尽职的问题。

记者 朱琳 文摄

网友看法

有质疑业委会的，也有理解业委会的

本报8日的报道经宁波晚报官方微信推送后，至昨晚已经获得了4.7万点击量。在报道下方，有众多网友留言。

有很大一部分网友在留言中反映了各自小区存在的问题：物业不作为、业委会不为业主考虑、社区放任不管、业主反对但无济于事……进而形成了恶性循环。有网友甚至喊话，让记者去他们的小区看看，“情况对比东湖花园有过之而无不及。”

还有一些网友则就东湖花园一事发表了看法，记者对大家的观点作了大致分类。

有质疑业委会的——

网友“峰哥”认为，其他暂且不论，物业服务进驻这么长时间，业委会却迟迟未与物业签订合同，不管出于什么历史原因，不签合同的话，试问物业公司凭什么去履行服务约定？这是业委会的失职。

网友“无人岛主”表示，一个受业主信任而选出的业委会，如果同广大业主站在对立面，那它还有存在的必要吗？只要程序到位合规，罢免是可行的，签字人数是关键。

有理解业委会的——

网友“恒心小白2010”换位思考，认为业委会成员没有领取一分钱工资，大家都是兼职来从事的，真是个吃力不讨好的活……聪明有能力的不愿干，积极没能力的干了也白干，作为业主，还是多些理解与支持吧。

从网友“Joyce”的表述中，记者猜测他（她）应该参与过业委会工作，他（她）表示，业委会的酸甜苦辣只有参与过的人才知道，希望更多的业主能积极参加业委会，而不是站在旁边挑刺。

律师释疑

应当签订书面物业合同，如未签订双方可随时终止服务关系

为了从法律角度得到更多的解释，昨天，记者咨询了浙江盛宁律师事务所的吴肖锋律师，就东湖花园未与物业签订合同及财务报表未公开两个问题，请他作了分析。

吴肖锋提到，物业服务合同属于与小区业主共同利益相关的要件，按照《物权法》和《物业管理条例》规定，应当经过业主大会决议通过，一般由业主委员会与物业服务企业订立，业主通常不是物业服务合同的当事人。

《物业管理条例》第三十五条规定，业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业，订立书面的物业服务合同；物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。

吴肖锋说，正常情况下，是应当签订书面的物业合同的，像东湖花园这种未签订合同的情形，浙江高院有个司法解释。《浙江省高级人民法院民一庭关于审理物业服务合同纠纷案件适用法律若干问题的意见（试行）》规定：“物业服务合同期限届满后未续签，物业服务人继续提供物业服务，且业主委员会不能证明已明确拒绝接受服务的，应当认定构成事实物业服务合同关系，双方权利义务可参照原物业服务合同确定；但双方可以随时终止该事实物业服务合同关系，并参照浙江省住房和城乡建设厅公布的《浙江省物业项目服务退出管理办法(试行)》的有关规定，提前90日通知对方。”

业委会有义务公布财务情况，业主享有知情权

关于财务公开是否必要的问题，吴肖锋给了肯定的答复。

吴肖锋解释，根据《物权法》第七十九条的规定，建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、水箱等共有部分的维修。维修资金的筹集、使用情况应当公布。

最高人民法院《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第十三条规定，业主有权请求公布、查阅以下资料：

（一）建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况；

（二）管理规约、业主大会议事规则，以及业主大会或者业主委员会的决定及会议记录；

（三）物业服务合同、共有部分的使用和收益情况；

（四）建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况；

（五）其他应当向业主公开的情况和资料。业主委员会有义务公布财务情况，业主享有知情权。

不过吴肖锋也提到，如果业委会未曾做到与物业签订合同及公开财务报表这两点，在法律上并无罚则，而是要根据小区业委会相关管理制度来考量。

专家意见

业委会是业主大会决议的执行者而非决策者，业主和业委会本是一家人

同样关注此事的，还有曾经担任过天一家园小区业委会副主任、长期致力于业委会培训和公益活动的严向红研究员。

严向红首先点赞了东湖花园一期的业主，“只有广泛的业主共同参与治理，表达个人观点，才是小区长治久安的重要基础。”

她认为，业委会是业主大会决议的执行者，而非小区事务的决策者，不能因为是无报酬的义务行为而放弃原则，坚持公平公正公开，才是业委会的立身之本。她也希望东湖花园一期能够早日克服困难，签订物业管理服务合同，真正用合同来规范、约束物业，进而提升服务品质。

“业主和业委会本是一家人，大家的目标都是建设幸福宜居家园，有问题可以坐下来沟通交流协商解决，而不是激化矛盾。”严向红表示。

寻找小区治理的典型样本

“如何治理小区，本报与您一道探索”的报料征集发出后，这两天，记者收到了不少读者和网友的反馈。有热心网友提出，希望本报多多报道治理得较好的、有可供借鉴经验的小区典型。

“不管是曾经一团糟、眼下治理得有声有色的小区，还是有着先进治理理念、找专业化队伍管理的小区，肯定都有很多值得说道的内容，我本人就热衷于这块工作，希望在探索中有更多的收获。”一名刚刚担任小区业委会委员的市民给记者发来了这样的信息。

接下去，我们将寻找小区治理典型样本，探讨如何才能形成业主、业委会、物业、居委会等多方的和谐关系，进而治理好家园。

宁波晚报官微 现代金报官微

欢迎大家继续报料（可以给宁波晚报、现代金报官方微信留言，或者拨打新闻热线87777777）。