

# 天合家园业委会 有德有能 为业主追回 500多万元损失 成功模式可以复制 还是可遇不可求？



如今干净整洁的天合家园。

7月22日，天合家园业委会起诉老物业的维权案有了最终结果，加上前不久判决的另一起案子，根据宁波中级人民法院对两起案件的终审判决结果显示，天合家园老物业共需支付业委会500多万元。

“感谢你们为天合的无私付出和默默守护！”当判决书在业主群公布时，群里业主瞬间开启刷屏模式，一片欢腾。

业委会主任接受记者采访时说，他们这届是天合家园第四届业委会，在任3年来“真是太不容易了！”：清退老物业、选聘新物业；全面恢复了瘫痪的消防系统、监控系统；维修外墙，排除墙体脱落安全隐患等。更难的是，业委会3年还打了7场官司，或当被告、或当原告，或被动应诉、或主动起诉，但最终7场官司全赢了。

这一切，天合家园业委会是如何做到的呢？一个小区的业委会如何才能长期稳定地发挥作用呢？

## 1

## 一上任便签订“廉洁自律责任状”

2019年6月，天合家园通过竞选产生了第四届业委会7名成员。

业委会上任后发现小区几乎“百废待兴”。在这之前，上一届业委会干了不足一年就中途解散，小区已有一年多无业委会，消防、监控、新风系统等几乎是瘫痪状态……

就在业委会筹划着整顿物业时，“惹了一身麻烦”，有业主开始对业委会提出各种质疑，甚至怀疑他们的初衷

是为了谋私利。

对此，庄主任带领业委会成员给出一份回应：他们统一签订一份“廉洁自律责任状”，并在小区公示栏以及业主微信群进行公示，接受广大业主监督。

“廉洁自律是业委会能做好工作的前提。正是我们做到了，才有足够的底气行使对物业公司的监督，才能够维护得了广大业主的利益。”业委会王副主任说。

## 2

## 不与负面声音纠缠，用事实结果说话

业委会上任后对小区收支情况进行测算，发现因为之前业委会对物业监管的长期缺位，小区业主的三产收入损失不少。业委会与当时的老物业公司多次沟通谈判，但最终无果。于是，就有了后面业委会换物业公司以及向老物业公司维权等一波三折的履职过程。

“在这个过程中，大部分业主都是支持我们的，但也有个别业主仍怀疑业委会是为了私利。甚至有业主起诉业委会。”庄主任说。

“其实，我们业委会成员做这些工作都是出于自愿奉

献，别说什么好处了，还要倒贴电话费、交通费、复印费等。业委会账户没有钱，打官司的诉讼费、律师费等都是一些热心业主凑的……”王副主任说。一开始业委会成员感到十分委屈，甚至有人在这种压力下失眠。“后来，我们想通了，决定不要和这些负面声音纠缠，否则就会没完没了，什么事也做不成。”于是，庄主任针对个人的质疑发了一篇说明。之后，业委会成员达成共识，一定要认真做事、办实事，让事实说话。

## 3

## 3年经历了七场官司

2020年7月份之前，业委会冲破重重阻力，聘请专业第三方召开了业主大会，选聘好了新物业，清退老物业。

在小区物业一步步迈入正轨后，业委会经业主大会授权，决定起诉老物业，追讨三产收入损失。业委会发起两起诉讼，经过一审、二审，两起官司都胜诉，法院共判决老物业向原告业委会支付

500多万元。

3年来，这届业委会共经历了七场官司：其中5起是老物业和某业主作为原告起诉业委会，对召开业主大会以及选聘新物业程序提出质疑；两起是业委会起诉老物业，要求返还小区三产收入。“业委会以充分的证据说话，采取正面‘刚’的方式，最终全部胜诉。”庄主任说。

## 4

## 业委会主任“业委会工作不是一般的难！”

今年6月，这届业委会3年任期转眼到了。庄主任说，亲身经历后，真切地感受到业委会的工作真不是一般的难！小区不同于单位，业委会也不同于单位管理层。在单位管理层开展工作，下属会服从并执行，兄弟部门会配合；而业委会在小区开展工作，只有理解和理解，幸好他们小区大多数业主对业委会工作是理解和支持的。另外，业

委会工作都是义务性的，权利义务不对等，吃力不讨好，也这一些小区业委会因承受不住压力而解散的主要原因。“要想做好业委会工作，成员必须要有足够的耐心和韧劲，不受干扰。作为主任，更要有宽容大度的胸襟，求同存异，使业委会成员团结齐心，最终用做出来的实际成果说话，取得广大业主的信任。”

## 5

## 业主专业的事还是需要专业的人来干

针对天合业委会的这些工作，广大业主怎么看呢？业主张传振对业委会的工作是肯定的，“这届业委会工作能力强，也很负责”。而对于个别业主对业委会的质疑，张传振认为：大家要抱着比较宽容心态来看待业委会的工作，毕竟业委会成员没有任何报酬，能这样尽心尽力很不容易。

业主李俊说，天合业主以中青年居多，大部分业主平时工作忙，很少顾及小区物业的监督管理工作，庄主任他们这届业委会代表业主权利，指出的问题和提出的维权方案是非常专业的。“我们很庆幸能有这么一支热心专业的业委会团队。”

同时，李俊也说出了自己的担忧：业委会义务奉献短期容易，但长期来看比较难维持。另外，通过这次维权事件也可以看出，业委会干事光有一腔热情也是不够的，除了责任心，还需要管理专业能力、协调能力。专业的事还是需要专业的人来干，小区的可持续科学管理，还是需要一支专业的团队，同时也需要政府监管部门参与监督管理。

## 6

## 主管部门业委会工作主要还是靠自觉

江北区庄桥街道城市建设管理办公室相关工作人员朱先生表示：现在小区治理的方向是业主自治，小区管理只要不违反规章和法律，具体的“游戏规则”都由他们自己定。朱先生也坦言：“业主自治更多的是需要业主自觉，业委会也是一样。而只靠内部自觉没有外在约束，所以业委会这个组织比较松散，碰到问题，业委会可以‘躺平’不管，也可以直接解散。而从上到下的相关规章制度中，极少涉及约束业委会的内容，新的物业管理条例对业委会的工作指导意见也比较笼统。”

## 7

## 记者手记如何让业委会长期稳定地发挥作用？

记者采访了很多业主，问他们觉得业委会做得比较好的地方是否可以复制，他们都认为不能！因为目前业委会的好与不好，都与业委会成员个体密切相关，而不是由于某项管理制度。所以，一个专业、负责的小区业委会往往也是可遇不可求的。如何让小区业委会能长期稳定地发挥作用？这个问题应该引起相关职能部门的重视。我们期待出台完善且有所创新的管理体制。 记者 殷欣欣 文/摄

### 福彩开奖信息

双色球第2022087期:05 06 09 13 23 25 08  
3D第2022202期:6 5 2  
15选5第2022202期:01 06 08 10 14

快乐8第2022202期:  
01 05 08 10 12 14 15 17 25 35  
38 40 46 48 54 55 57 60 68 79

### 体彩开奖信息

7星彩第22087期:7 8 0 7 3 9 13  
6+1第22087期:4 6 1 4 0 9 1

20选5第22202期:01 08 09 13 14  
排列5第22202期:9 0 2 8 4

(均以公证开奖结果为准)