



# 业主不信任业委会 三天两头要求换 怎么办?

## 百余位业委会代表齐聚,探讨破解小区管理“老大难”

随着城市化进程加快,小区日常管理工作已日益成为社会关注度高、群众反映强烈的热点、难点问题。而在小区日常管理中,业主不信任业委会怎么办?三天两头换业委会怎么办?业主与物业因房屋维修产生矛盾又该怎么办?

昨日上午,由宁波市业主委员会协会(筹)发起的“2018年度共建幸福社区交流会”在鄞州举行,甬城百余名业委会代表、热心业主、法律专家、社会工作者齐聚一堂,共同交流经验,商讨解题之法。

通讯员 严蝶舞 金报记者 徐晨冰 文/摄



两位与会代表交流经验

### 业主不信任业委会怎么办?

#### 法律专家:

#### 业委会应正确代表业主行使权力

在现场,有不少代表来自于甬城几家知名的小区,在会议还没有开始前,他们已经在台下交流起自己在小区管理中的经验。有代表表示,在日常管理中,业主有时候不信任物业公司的管理,也不信任业委会制定的小区日常管理制度,三方经常出现各种矛盾。

对于此类矛盾的产生,会议组织方首先邀请了法律专家黄传炜给大家进行普法教育。通过专家对《物权法》的解读,帮助业委会成员们了解,如何在小区日常管理中正确代表业主行使权力,监督物业公司工作。

据黄传炜介绍,有不少业委会成员在选择物业公司进小区服务时,往往不经业主大会同意,自行指定物业公司,这造成了业主对业委会的不信任。“而在未来法律制定的趋势中,业委会成员如果有损害业主的行为,将负刑事责任。”黄传炜提醒业委会成员,将来,业委会成员应该更加谨慎行使手中权力,更好地服务业主。

### 三天两头换业委会怎么办?

#### 业委会主任:

#### “三驾马车”运行模式解难题

听完法律专家的介绍后,有不少与会者频频点头,但还有一些代表提出:在自己的小区中,因为各种原因,物业与业主之间关系不融洽,业主对业委会不信任,导致三天两头换物业,换业委会,但矛盾仍然存在,那又该如何破解?

对此,三和嘉园小区的业委会主任熊佩娜介绍了自己工作中的方法和体会,提供给与会者作为参考。

据介绍,三和嘉园小区位于江北区,是交付于2006年的老小区,也是宁波首批经济适用房,其业主的组成结构复杂。此后,小区内业委会与物业、业主与物业、业主与业委会之间的关系一直不是很融洽,因此,小区内多次发生更换物业和业委会的事情。而在小区第三届业委会成立后,通过“三驾马车”的运行模式,小区内各类不良状况基本得到了改变。

那么什么是“三驾马车”模式?在熊佩娜看来,业委会、物业和社区是小区管理中的“三驾马车”,如何解决小区内的纠纷,上述三者之间的意见必须统一,再根据工作的不同来决定三者中由谁来先行破冰,对于先行破冰者,熊佩娜称之为“头车”。

那么如何开动“头车”?

熊佩娜举了一个例子。三和嘉园小区建成已久,小区内停车位较少,在小区海绵工程改造开始时,年轻业主们希望扩建停车位,但年纪大的业主却要求保留更多的绿化地,因此反对扩建,双方产生了矛盾。对于双方矛盾,小区业委会先行当起了“头车”,对矛盾进行破冰。他们主动向政府争取了约两亩闲置地建立了一个停车场,同时又在尽可能保留原有绿化情况下,新增112个花园式车位,还为老年人扩建了活动场地。

业委会的努力得到了业主们的认可,如今,物业、业主和业委会三方关系变得十分融洽,在2018年,物业收费率达到了78%。

### 业主与物业因房屋维修产生矛盾怎么办?

#### 第三方支招:

#### 业委会要主动邀请业主参与

在交流会上,多数与会者认为,因小区房屋维修事宜,物业与业主产生纠纷,是小区经常出现的矛盾。业委会该如何破解这类矛盾呢?

昨日,作为房屋维修专家的顾先生提出了一个思路,用服务意识去破解此类矛盾。他向与会者解释说,小区房屋公共部分的维修事宜,关系到全体业主的居住环境,因此得到大家的强烈关注。他建议业委会在业主大会授权后,选择维修公司时,尽量选择大品牌公司,同时邀请懂行的业主一同参与到工程的监督工作中,以此保证工程质量。他认为,业委会应该具备服务业主的意识,主动参与,而不是让业主与物业去沟通解决,从而产生矛盾。

#### 专家建议

#### 业主、业委会与物业通过合作才能达成共赢

在大家的眼里,业委会与物业公司总是“斗智斗勇”,想各种办法制约物业公司。与想象中不同的是,此次交流会并没有向与会者传播这类“经验”,而是通过法律专家、第三方公司、业委会代表向大家传播先进的管理理念。

“业主、业委会与物业公司都是构建幸福社区的一分子,小区内发生矛盾,这三方应该心平气和协商,通过多方合作,才能达成共赢。”宁波市业主委员会协会(筹)负责人韩俞表示。



三和嘉园小区新增的花园式车位  
通讯员 供图