

因拖欠水费,美澳花园一度停水

经协调,当日晚上恢复供水

本报4月15日热线消息(记者李晖 王璐)15日,美澳花园等小区因拖欠水费,自来水公司已经停止供水,业主们担心持续停水会影响生活。随后,记者联系到罗庄区住房和城乡建设局房产物业和安全管理科,在有关领导和自来水公司沟通后,晚上7点恢复供水。此外,有关部门已经协调开发商找到新的物业公司,尽快进入小区。

15日下午,记者再次来到美

澳花园小区,业主自治应急小组撤离后,小区再次进入无人管理的状态,门口的进出栏杆全竖了起来,车辆随意出行,保安室和物业办公室已经落锁,小区里满地落叶无人清扫。

业主张女士说,现在小区究竟该由谁来负责管理,她不知道,只是从上午9点开始,家里就停水了,中午做饭用的都是桶装纯净水。

记者在原业主自治应急小

组成员赵洪才那里了解到,光耀集团下属的几个小区使用的是一个总水表,所以之前的水费都是物业代收,然后交给自来水公司。物业罢工以后,水费电费无人收取,所以一直拖欠没交。“成立业主自治应急小组后,自来水公司原本同意交费时间延期到4月20日,但是现在小组解散了,自来水公司也只能停水了。”

随后,记者联系到临沂市盛泉自来水有限公司的孙主任,他

告诉记者,15日上午,美澳花园是因自来水管维修停水,而在当天下午,他们已经停止供水。“3月份6万余元水费没交,物业找不到人,也没有人出面解决问题,我们也是没办法。”

没有管理方,很难统一收取水费,美澳花园等小区上千户业主的吃水问题该怎样解决?为此,记者采访了罗庄区住房和城乡建设局房产物业和安全管理科丁科长。他说,最近几天开发

商已经联系好一家物业公司进入小区,但由于开发商欠原物业150多万元的工资,员工拿不到工资不愿将工作移交给现在的物业公司,他们也在进行协调。

“现在罗庄区政府已经派领导专门负责解决美澳花园等小区的问题,不会影响业主用水。”丁科长说。

当天晚上7点钟,经过有关领导和自来水公司沟通协调,小区恢复正常供水。

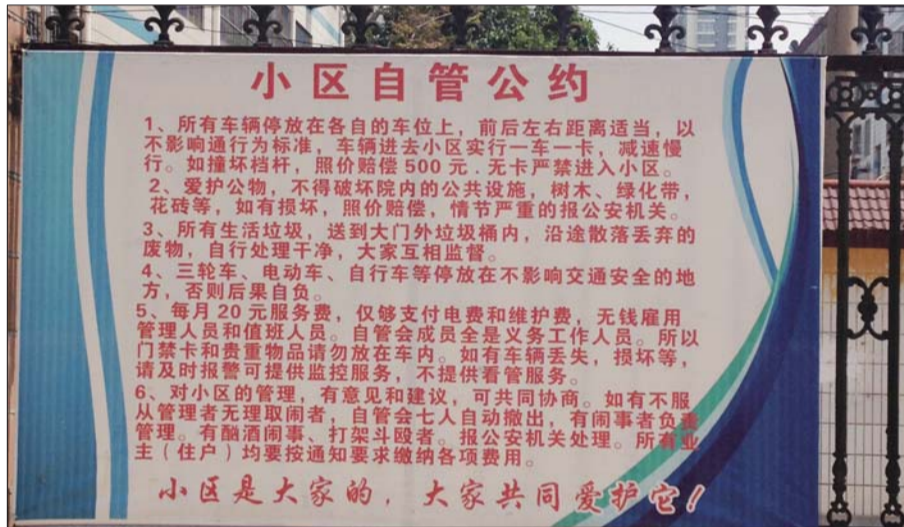
资金不到位、管理不规范

小区业主自治没有想象中美好

光耀集团旗下物业罢工后,美澳花园成立了业主自治应急小组,试图通过自治模式管理小区,但是应急小组成立不到三天,就因费用难清算等问题解散。

记者调查了解到,在临沂市,中侨阳光濠庭、后西北园银都小区、沂城花园南区等小区都曾因物业撤离进行过自治。那么,这些小区的自治情况如何?业主对这种模式是否认可?记者对此进行了调查。

本报记者 王璐 李晖



后西北园银都小区的自治公约。



房管局:
**建议选择正规
物业管理**

“尽管小区业主自治在临沂已经有不少先例,但是到目前为止,还没有一个成功的案例。”临沂市房产和住房保障局物业科的工作人员这样告诉记者。

该工作人员说,小区要想实行自治,并非易事。大多数小区自治都是通过业主委员会来管理小区,这就要求业委会成员必须具备服务热情和服务能力,而且还要在管理上形成一套制度。

即使是具备这些条件,目前,业主自治的模式在法律上也还是处于灰色地带。“业委会在管理物业的过程中,如果出现问题如何承担责任?财政税务怎么收?合同怎么签?这些都是问题。”该工作人员说。

此外,物业公司的管理是个系统工程,通过合理调配人力、物力、财力实现管理,而且接受主管部门监管。而业委会只是一个松散的组织,不具备独立的法人资格,今天递了辞职信,明天就可以甩手不干。万一发生状况,最终遭殃的还是业主。

该工作人员建议,物业管理不要轻易选择自治,还是要选聘有正规资质、无违规违纪的物业公司来负责。

A 业主意见不统一,小区自治后“分家”

15日上午,记者来到位于市区通达路与涑河北街交会处北面的中侨阳光濠庭小区,从2014年8月份物业退出后,小区开始业主自治管理模式,当时小区既有还建回迁的老住户,也有商业楼房的新住户,由于双方对小区管理意见不统一,最后只能一分为二。

虽然小区已经分开管理,但两边还通行。记者先是来到

回迁部分的小区,这里大多数住户是双信公司的老职工,专门成立了双信家属院自治管理办公室来管理小区。记者看到,小区大门前面的水泥路损毁严重,也没有修理,原本居民楼前都有一片绿化带,可是现在却变成了菜地。

小区里的三座高层建筑是商业楼房,业主们成立了中侨业委会。记者看到,这三座

居民楼基本没有绿化带,有空地的地方就停满了机动车,看上去比一旁的双信家属院要整洁。

随后,记者又来到位于北园路东段的后西北园银都小区,这个小区和中侨阳光濠庭一样,一部分是回迁居民一部分是商业楼房。几年前,这个小区就开始自治,虽然小区仅有3栋居民楼,也在自治后分成两

个小区,中间还安装了一个小门。

记者发现,和物业公司管理相比,业主自治小区要混乱很多,后西北园银都小区最南面的一座居民楼,业主们把物品随意堆放在院里,还有晾晒衣物的绳子,这些都让原本不大的小院显得很乱,而每个楼道更是放了很多杂物,墙面上张贴了各种小广告。

B 不满物业管理,但自治效果也不好

在小区物业公司的管理过程中,总会伴随着市民的质疑声。收费水平、服务质量、收支是否公开等方面是业主对物业公司不满的重要原因。业主希望换掉物业公司,通过业主自治来行使自主权。但是,现实

中,业主自治效果也不好。

后西北园银都小区的姜女士介绍,他们小区在最初物业公司管理的时候,业主总是对物业挑三拣四,最后物业公司撤离,小区开始自治。自治之后,虽然收费低了,但是管理不

规范,不管是卫生、安保还是停车位管理都不到位,完全不能和正规的物业公司相比较。

“一言难尽”是中侨阳光濠庭的业主对业主自治给出的评价。这位业主说,之前大家质疑物业公司以挣钱为目的,就想

换了它,现在真的没了,也很难避免其他人在管理小区的过程中谋利。“不仅如此,现在的自治没有达到业主之前的预期,最多只能保证基本的保洁和安保,其他物业服务根本享受不到。”该业主很无奈地说。

C 自治资金拮据,运行难度大

物业公司收费高,账目不清,是很多小区换掉物业实行小区自治的重要原因之一。在自治之后,降低物业费,成为业主首先考虑的问题。但是,这样一来,管理经费减少,再加上部分业主拒交物业费,用于小区自治的费用就非常拮据,运行下去的难度变大。

中侨阳光濠庭的双信家属院自治管理办公室2014年8

月成立,成立时根据业主要求,将物业收费标准定为0.35元/平方,收取的这部分费用主要用于支付保洁、保安的工资和公共照明费用。

但是,即使收费如此低,还是有部分居民拒绝交费。“这288户居民里,只有130多户是还建居民,其他都是外来的住户,还建户基本上都主动交了物业费,外来户有很大

一部分没交。”自治办公室负责人张宪林说,开始的时候,居民交费还挺主动,最近物业费越来越少,3月份连10%都达不到,工人工资都发不出来。

张宪林的说法得到了小区保安的印证,一名不愿透露姓名的保安告诉记者,他到该小区做保安快一个月了,当时承诺一月1800元,每天工作8小

时,后来,由于有一个保安辞职,工作时间变成了12小时,工资涨到了2200。“虽然工资涨了,但今天我去办公室问了,说物业费收不上来,没钱发工资。”该保安说,他打算再继续干下去了。

张宪林说,居民不齐心,收不上物业费,自治办公室很难维持。“如果有合适的人选,我也想退出,实在太难了。”



中侨阳光濠庭的双信自治办公室。