

失管业委会成“添堵会”

——部分业委会运行乱象调查



小区业委会用公共收益结余给业主“发红包”。

成立时业主“被代表”、私下与物业公司续签合同、负责人索贿受贿……记者采访发现,由于缺乏有效监督与指导,业委会不仅成立难,部分业委会成立后规范运行也难。业内人士呼吁,加快推进相关立法,有效施治业委会运行乱象。

业委会“被开发商买通了”

记者调查发现,当前一些业委会在成立、运行等环节存在诸多问题,由于处理不好同物业、开发商等主体之间的关系,近年来,业主关于业委会的投诉增长较快,问题焦点集中在以下几个方面。

第一,违反法定程序,不召开业主大会即成立业委会。根据民法典和物业管理条例,同一个物业管理区域内的业主,应当成立业主大会,选举产生业主委员会。但在重庆某小区,业委会选举筹备组自行修改业主大会议事规则和管理规约后,未经业主大会表决,就成立了新一届业委会。业主对此提出异议,并多次向主管部门投诉要求重选。

此类事件并不鲜见。当前,各地对业委会成员的任期尚无明确规定,有的业委会换届选举流于形式,容易导致业委会被个别长期把持。

第二,违背成立初衷,与物业、开发商等利益主体捆绑。2020年10月,历经6个月维权,江西省资溪县外滩国际小区业主等来一纸判决书:该小区业委会副主任邓四平利用职务便利,非法收受、索取开发商240万元,为该公司谋取利益,同时伙同他人将小区业委会管理的6万元财产非法占为己有,犯非国家工作人员受贿罪和职务侵占罪,被判处有期徒刑5年。

“上一届业委会成员与开发商里外勾结,表面答应替我们维权,实际上已被开发商买通了,

合伙侵害业主利益。”外滩国际小区新一届业委会成员告诉记者。

基层干部表示,由于业委会拥有招标投标、续聘及解聘物业公司的权力,一些物业公司为顺利入驻小区,往往会提前联系业委会核心成员,先许诺一定好处,比如提供小区公共收益分成、免物业费,再试图夺取该小区物业服务市场。“近几年,来自业主们的投诉,主要是质疑业委会的合法性,以及检举业委会在履职过程中存在的利益输送。”贵州省一位基层干部说。

第三,业委会违法侵占资源,损害业主利益。记者调查发现,当前一些业委会侵占公共资源,牟取不当利益的做法,包括私自挪用业委会公共资金、将小区公共部位改造为商铺牟利、非法占有电梯使用费等。

重庆市江北区朗晴广场小区业委会原主任江月胜任职期间,每月从小区公共区域广告经营收益中扣除1.6万元作为“业委会津贴”,还将业委会管理的全体业主所有的28万余元财物非法占为己有。

规范运行难在哪

业委会成立本来就难,如今成立后规范运行更难。由于监管不足、保障不够、居民参与度不高,部分小区业委会不作为乱作为问题突出。

北京大成(成都)律师事务所律师吴忧认为,目前各地制定的物业管理条例内容相对陈旧,有的地方多年未修订,对业委会的监管存在盲区;一些规定虽有大的框架,但没有实施细则,实践中常出现无法可依的情况。例如,小区进行绿化改造,街道办、社区、物业公司、业委会等各方职责没有细化,在改造工程的招投标、质检、审计等方面也没有具体规定。

受访基层干部还反映,业委

会目前普遍存在成员职责不明确和工作制度不规范等问题。“业委会的收支明细不规范、不公开,易遭到业主质疑。”贵州省一位社区工作人员说。

广州大学公共管理学院社会学系副教授李双龙认为,业委会成员一般不拿工资,可处理的事情跟业主切身利益息息相关,且难免会伤害个别业主利益,以致吃力不讨好,积极性难以持续,容易出现找补心态。同时,业委会成员需要具备较强的物业管理知识和财务相关知识,才能熟练地与多方沟通协调,而相当数量的业委会成员缺乏专业素养。

加强监管 打造阳光业委会

业委会在小区治理中发挥着不可替代的作用,不能因存在乱象而否定其价值。受访专家和基层干部呼吁,进一步完善业委会相关规章制度,加强监督引导,提高居民参与积极性,充分发挥业委会促进基层自治的积极作用。

今年1月1日起,青海省西宁市开始实施新修订的《西宁市物业管理条例》,新条例从提高任职条件、增设业委会委员禁止行为和暂停履行情形、组成换届小组、建立共有资金离任和任期经济责任审计制度等方面对业委会进行规范,细化了街道办事处、乡镇政府以及居(村)民委员会的监督途径和方式。

这是值得肯定的尝试。受访专家建议,尽快修订地方物业管理条例,明确细化业委会的法律地位、权责边界、运作机制、监督管理等内容,为业委会规范运行提供法律依据。基层政府和相关部门应加强监管,指导业委会逐步形成适合小区自身情况的决策、收支等重大事项公示制度,打造阳光业委会。

据《半月谈》

河南封丘“学生呕吐腹泻”事件

涉事配餐公司负责人被刑事拘留

据新华社电 昨天,记者从河南省封丘县公安局获悉,“学生呕吐腹泻”事件涉事配餐公司北京志宏恒达商贸有限公司封丘分公司负责人吕某、李某,因“涉嫌生产、销售不符合安全标准的食品罪”,已于11月29日被封丘县公安局刑事拘留。

11月23日,封丘县赵岗镇戚城中学35名学生和3名老师在食用了涉事公司统一配送的“营养午餐”后,出现呕

吐、腹泻症状。11月25日,此事被媒体报道后,“30余名师生餐后集体呕吐腹泻”“校长痛哭称换不动送餐公司”成为网络热议话题。

11月27日,封丘县委、县政府通报称,由封丘县纪委监委、公安局、卫健委、教体局、市场监管局等多部门组成的联合调查组,综合病人的临床表现、流行病学调查和实验室检测结果,初步判定该事件是一起食源性疾病事件。

把银行卡租给骗子“黑吃黑”“截胡”10万元

贪心男子获刑十年六个月

男子程某将名下银行卡提供给诈骗团伙收租金,看到卡上有巨额资金流水,动了贪心,竟然想“黑吃黑”,被上游诈骗团伙发现并拘禁。不得已他只得报警求救,随着程某被解救,他的犯罪行为随之暴露。

近日,程某因犯盗窃罪、帮助信息网络犯罪活动罪被法院两罪并罚,决定执行有期徒刑十年六个月,并处罚金105000元。

据介绍,现年26岁的程某,从别人处学到一条“生财之道”,即办理银行卡“四件套”(银行卡、u盾、手机卡、身

份证复印件)后邮寄给诈骗团伙收租,一套的租金可以拿到800元至2000元不等。结果,因受不住利益的诱惑,程某等人“截胡”卡上金额10万元。上游的诈骗分子发现后,将他非法拘禁,逼他“吐”钱。根据这条线索,警方介入处理。

本案中,程某出售银行卡的行为为网络诈骗等犯罪活动中赃款的转移、提取提供了通道,刑法明令禁止。最终,检察机关以程某等人构成帮助信息网络犯罪活动罪、盗窃罪等多个罪名提起公诉。

据《扬子晚报》

成本20多元的饮料号称能治老年痴呆

10人涉嫌诈骗被刑拘

成本20多元的饮料被包装成近千元的“高档药品”,号称能够治疗老年痴呆等疑难杂症。日前,10名嫌疑人因涉嫌诈骗罪被北京海淀警方依法刑事拘留,案件正在进一步审理中。

警方介绍,事主李大爷不久前接到一家公司的电话,邀请他去参加健康讲座,并且会有精美的礼品。李大爷同意后,对方派专车接他前往目的地。

到会场后,对方先是带着李大爷进行健康检查,随后自称是某医院的教授讲解了他们最新研究的产品细胞修复液,号称很多名人都在使用,产品可以有效地缓解老年痴呆等多种老年病,最终李大爷

购买了一套细胞修复液。李大爷的家属感觉老人被骗了,随后报了警。

民警了解完情况后,认为李大爷很有可能遭遇了诈骗,劝说他不要使用这款产品。民警简单地查看这款修复液,发现其生产批号是食品批号,根本不是药品,就是一种果汁饮料。

经过侦查,警方于日前将10名涉案人员全部缉拿归案。经审讯,涉案人员交代,他们贩卖的细胞修复液成本只有20多元,但以1000元一瓶的价格卖给老人,如果老人犹豫,他们会以降价赠送礼品为诱饵忽悠老人购买。

据《新京报》

2021年月评“沧州好人”10月榜单

一、助人为乐

- 1.王庆 沧州医学高等专科学校校医院按摩理疗科医生
- 2.沈文雅 沧县旧州镇北关小学教师

- 3.王云记 任丘市天晨商贸有限公司总经理

二、孝老爱亲

- 4.刘小彦 盐山县千童镇西荣村村民

- 5.王燕辉 海兴县张会亭乡板桥中学教师

三、敬业奉献

- 6.齐文进 肃宁县河北正弘农业科技有限公司董事长

- 7.侯海滨 吴桥县邮政分公司邮递员

四、见义勇为

- 8.王玉林 青县木门店镇崇仙村村民

- 9.王洪利 河间市黎民居乡小園村村民

五、诚实守信

- 10.李长胜 海兴县邮政分公司职员