

破解业委会换届难题 这个小区使出了“三板斧”

■文/摄影记者 朱林飞 通讯员 沈乐 陈波

业委会换届选举不仅关系着小区的日常管理与服务,也是基层治理的关键环节。

如何实现长效稳定运行?如何配合好街道、社区的工作?如何监督好物业?如何最大限度维护业主的利益?这些都是每个业委会必须考虑的问题。

就在10月中旬,北干街道金山西苑社区星河景庭小区第四届、第五届业委会顺利完成工作交接。在交接仪式上,老业委会成员交流分享了长久以来的工作心得及小区治理经验。

在星河景庭小区,业委会老主任带新主任,在“家风”上起到了很好的传承作用。业委会成立12年来,尽心尽力为小区做了不少实事,也实实在在赢得了业主们的最大信任。星河景庭小区的实践,为我们带来破解业委会换届难题的新思路。



“第一板斧”:党建引领 选出小区“当家人”

“破解业委会换届选举难题,党建引领是关键。”金山西苑社区党总支书记单伊娜认为,业委会是社区基层治理体系中不可或缺的重要力量,在推进业委会换届选举的过程中,社区首先要发挥党建引领作用,指导、协助业委会规范化运行。

就拿星河景庭小区本次换届选举来说,在第四届业委会任期结束前,业委会及时对接金山西苑社区,按照规定流程,在社区的指导下,第一时间组建了物管会,着手开展业委会换届选举的各项工作。

业委会候选人是换届工作的核心。社区、物管会需要把好业委会候选人的第一道关口,审核相关报名人员是否符合报名条件并按照规定进行公示,同时整理候选人的特点长处制作宣传展板,帮助小区居民能够更好地了解候选人的

情况,精准投票,选出合格的小区“当家人”。

社区充分发挥老党员、小区能人的经验优势,从社区平时活动和志愿服务中发掘有专业能力且有公益服务精神的居民“骨干”,鼓励他们积极参加小区公共事务,这样不仅可以在换届时避免“急用现找”“报名人数不足”的困境,也能够协助候选人了解相关业务,熟悉业委会工作内容及流程。

金山西苑社区居委会副主任陈波作为物管先锋,全程参与了星河景庭业委会换届选举工作。在换届工作开展的一个多月里,他和物管会成员们通过线上线下等宣传方式,加大业委会换届选举的宣传力度,让更多的社区居民参与这项大事,同时收集居民的意见建议,优化工作流程内容,促使换届工作顺利开展。

新一届的小区业委会于10月初完

成换届选举,目前有7名业委会正式委员,其中5人是党员。每位成员都各有特长,能较好地分工处理小区各类日常事务。

业委会成员由全体业主投票选举产生,且没有试用期,怎么达成理想状态?蒋法祥已连续担任两届星河景庭小区业委会主任,在他看来,业委会的可持续性是小社区稳定和发展的关键因素。星河景庭每一届业委会都有尽心尽力的成员,还有热心付出的业主顾问,使业委会能够持续有效地运行。不论是执行业主大会的决议,监督物业服务管理,还是积极配合社区开展工作,都要围绕“为小区业主服务”这一理念。所以,新老业委会的移交,不仅是对业委会各项工作、资料等内容进行交接,也是对业委会责任、义务的接棒,为小区在项目推进、基层治理等方面形成科学的闭环。

“第三板斧”:财务透明 多为居民办实事

一个组织若要稳定运行,除了好的团队,好的制度,还需要资金保障,小区业委会也不例外。

在蒋法祥看来,小区日益老化,各方面都需要改善,改善就需要投入。因此,增加小区的经营性收入,成为业委会工作的一大重点。

星河景庭小区地处金城路,可谓“寸土寸金”。当年由于建造地铁和金城路拓宽,小区获得了一部分赔偿款。在此基础上,业委会牵头对小区路面停车位进行改造,并于2019年11月实施道闸收费。目的有两个,一是严格控制非小区车辆进入,最大限度满足业主的停车需求;二是增加小区的经营性收入。据统计,改造完成后,每年小区的停车收费收入增加了20万元以上。

为确保财务公开透明,业委会定期将收支明细进行公示,接受业主监督。2022年底,有细心的业主在财务公示中发现了一项修剪费支出,共计400元,遂提出疑问。业委会向大家解释,这是因为小区北门景观重新打造后,栽了一棵罗汉松,物业没有养护该树的经验,所以专门从外面请来了专业人员进行修剪养护。

开源节流,充分利用好资金,为居民办一些实事,是业委会一直以来工作的目标。接下来,业委会还将根据业主的需求,进行一系列改造,包括提升小区绿化、增加监控、安装汽车充电桩、改造消防通道、厕所适老化改造等项目。

更新改造的每一项工程如何推进、如何把控好质量,就要靠小区的顾问团了。顾问团成员都是相对懂行的热心业主,他们协助业委会开展工作,提出合理建议,在监督工程质量上发挥了重要作用。

居住在12幢的楼先生告诉记者,自己作为顾问团的一员,只要有时间就会到现场指导、监督,“确保工程质量过硬,也确保每一分钱都花在刀刃上。”

小区的持续焕新,也让居民们尝到了甜头。最近,业委会正在为高层电梯更新项目奔波。成员们隔一天就要碰头开会,听取居民意见、与电梯公司洽谈、确定电梯品牌、细化更换方案。

“这几年,小区的变化还是蛮大的,环境变美了,停车通畅了,散步健身的地方增加了,加上这次高层电梯更换,实实在在提升了我们的居住幸福感。”业主喻女士告诉记者。



“第二板斧”:四方协同 业委会不再“孤军奋战”

为了让业委会更好地履职,北干街道会不定期开展业务培训,金山西苑社区也会持续监督指导业委会规范开展相关工作,且在上岗前都会对相关人员进行岗前培训。这有助于业委会对相关职责有更深入的了解。除此之外,业委会还会定期接受“体检”。

自2015年以来,星河景庭小区就设置了监事会。监事会由一位社区代表及两位居民代表组成,均通过业主大会选举产生。在小区日常工作中,监事会起到监督、建议作用,并收集、分解小区中困难难点问题,进一步提升业委会规范化及持续性运行的能力。

此外,业委会还邀请四五名热心且有专业技能的居民组成顾问团,为小区治理工作出谋划策。

在日常工作中,业委会也不是“孤军奋战”。针对小区事务协调难、治理协同难等问题,社区以党建统领为总抓手,共建共治共享为导向,不断探索小区党支部、业委会、物业公司、小区顾问四方协

同工作机制,通过现场调解、多方议事会等方式,让物业、热心居民一起参与进来,共同探索解决方案,及时解决居民的急难愁盼问题。

星河景庭共有500多户人家,其中多层是2003年交付,高层2006年交付。作为一个有着20年历史的老旧小区,星河景庭也出现了配套陈旧、设备老化等问题。

近年来,在四方协同下,星河景庭小区开展了一系列提升改造工程,如小区路面改造、二次供水改造、沿河游步道改造、沿河护栏更新、健身场地建设、电动车充电桩加装等等,不仅让老小区重新焕发活力,也极大地激发了居民群众参与小区治理的热情。

星河景庭小区南面是官河,因为年代久远,河边的鹅卵石小路上出现了多个小水坑,沿河的木护栏破败不堪,既显得很不美观,又存在安全隐患。去年,在广泛征集居民的意见后,业委会牵头对官河边的景观进行了改善提升,将原先

的鹅卵石小路改为铺设三厘米厚的花岗岩道路,将之前的旧护栏换成了水泥钢筋护栏,并在外面涂上了木纹漆,同时对路两边的绿化加以补种提升。如今,居民最喜欢在河边散步聊天,享受日常生活的美好。

值得一提的是,小区业委会因为人员稳定,党员比例高,还成立了业委会党支部。在2023年初,借着办公室调整的契机,业委会还特意打造了一个小区阅览室,配置了桌椅、书架等基础设施,除了社区提供的刊物外,还有居民自发捐赠的各类书籍,在居民间形成了非常好的读书、学习氛围。

“阅览室很受居民们的欢迎,一方面增加了居民们休闲娱乐的室内场地,特别是夏天,大家都喜欢带着孩子来看书、休息;另一方面也进一步拉近了业委会和居民们之间的感情,居民有什么问题,可以直接找到业委会反映。”蒋法祥告诉记者。



记者手记

业委会是居民自我管理、维护业主权益、建设和谐家园的重要平台。近年来,随着居民自治意识的提高,很多小区都成立了业委会。然而,在各种现实因素影响下,业委会在协调各方的时候,总会碰到不少尴尬与艰难,也难以让业主满意。这也导致一些小区出现业委会半途请辞或换届时无人报名等情况。

在星河景庭小区业委会,老主任是“师父”,新主任是“徒弟”,“徒弟”是“师父”看中并一手带出来的。各成员团结一心,不但想方设法为小区创收,并将创收的钱实实在在地花在了小区的改造提升

上。另外,业委会还设立了监事会、顾问团,积极发挥居民监督、建议的作用。

在日常工作中,社区(即居委会)、业委会、物业公司形成了“三驾马车”,三方的配合尤为重要。在星河景庭,业委会始终围绕“为小区业主服务”这一理念,多走多看多问,与居民打成一片,一旦发现问题,及时向社区汇报沟通情况。社区积极做好指导协调工作,通过现场调解、多方议事会等方式,让物业、热心居民一起参与进来,共同探索解决方案,办好民生实事,提升小区人居环境。多方力量协同配合,助力居民们的家园越来越美好。

