

管理好小区是一种乐趣

——记吴中区人大代表、退休律师仲文良



戳破,玻璃被砸碎,偷盗现象时有发生,一些业主甚至搬居别处。

新物业公司接管后,美之园小区获得短暂宁静,但很快又再一次陷入混乱状态。业主迫切希望能有一个负责任、能管好小区的业委会和物业公司。2007年,业委会改选,仲文良因为是一名法律工作者,平时热心于公益事业,又有一定管理经验,被选举担任新业委会主任。那时候,他心里十分纠结,自己虽然对房地产业比较熟悉,但在物管方面却是一片空白,美之园情况复杂,怎样才能担起重任呢?随后,仲文良开始钻研物业方面的专业知识。一方面跟物业公司进行洽谈沟通,另一方面走家串户,了解业主诉求,协调业主和物业公司之间的关系,渐渐地,小区开始向好的方向发展。

全新启程 业委会自建物业公司
2009年,前物业公司合同到期,物业公司毕竟是企业,是盈利机构,此前业委会、物业公司、业主三方之间的纷争,其重要的一点就是钱的问题。由于和物业公司在相关的协议上无法达成一致,为了让业主所缴费用可以最大限度的用于小区建设管理上,仲文良酝酿了一个全新又大胆的想法——自己组建物业公司,一个不存在盈利性质的物业公司。最终这个提议得到业委会的支持。

物业公司成立以后,物业管理遗留问题纷至沓来,之前几家物业公司临走时并没有把已经收取的专项维修资金全部移交给新接手的物业公司。为此,仲文良开始长达数月的“讨债”工作,利用在苏州作律师的人脉,为小区追回22万专项维修资金,并以这22万作为启动资金,开始为小区修补破损围墙,增加公共设施。除此之外,仲文良积极向政府申请资助,用政府用以支持老新村改造的800万元资金和业委会物业公司结余的400多万元,为小区全新安装整套电子监控设备,实施景

观河清淤及道路维修,并进行绿化改造,这些建设资金没有向业主收过一分钱。随着公共设施不断完善,小区居住环境得到很大改善,治安管理井井有条,业主对业委会和物业公司重拾信心。

规范管理 美之园重获新生
物业公司成立以后,美之园小区一天天的发生变化,随着管理制度的不断完善,如今的美之园,已经面貌一新,成为业主公认的幸福小区。

说到美之园物业和业委会管理,仲文良十分自信。“我一般不是很想接受采访,因为这些事都是小事,没有什么值得炫耀的,但是你们可以看看我们的管理。”仲文良笑着说。在仲文良看来,好的管理必须是民主的、规范的、人性的。美之园业委会分三个组:一个秘书长,负责常务工作,一个主任还有9个成员3人为一组,一组管财务,一组管资产,一组管工程。业委会成员虽然是公益性的,但仲文良却有高要求,首先业委会委员的素质和公信力一定要高,其次,还要具备一定的专业知识,了解物业管理。除此之外,还要有组织,有纪律,因为每个人都分管一个领域,有自己要承担的责任。前业委会名存实亡的教训,使仲文良在业委会决策上,实行高度民主化,每个人都有话语权,不能一个人说了算。他说,就算是他自己的提议,也有被否决的可能。

目前,美之园物业公司有80多人,人员比较多,管理上不容松懈。在物业公司,保安不允许对业主动粗,即使发生冲突也不准还手,工程师人员入室维修不得收钱,这些规定都需要严格遵守。在很多小区,地下车库住人的现象屡见不鲜,而在美之园这种现象是不允许的。有一次,一名保安人员在车库里住,仲文良发现后立即将他辞退。对于这些管理措施,仲文良说,可能有人会觉得不合理,其实他自己也不提倡,但是这一切都是为了降低管理风险,为了整个小区和谐发展。

除了业委会和物业公司以外,仲文良还组织了一个监督小组,对业委会和物业公司日常工作进行监督,财务运作上是否正常,管理上是否规范,是否是良性循环,有什

么问题都可以及时发现及时纠正。在日常物业管理中,只要是可以为业主带来方便的,仲文良都力所能及地让物业公司关照处理。去年,小区一个老太家中电视机老化发生爆炸,把屋里弄得一片凌乱。仲文良立马带人上门去安抚,帮忙把屋里的东西整理好,再把墙壁重新粉刷,之后又热情地跟老人家说,生活上有没有什么困难,有困难的话就把物业费给免了。小区里也有一些是下岗工人,家庭比较困难,仲文良就嘱咐不用交物业费了。另外,物业费收支实施公开透明化,哪一项收了多少钱,用了多少钱,业主心里都清清楚楚。以往物业公司半夜敲门收物业费现象不复存在,大部分业主都是主动上交物业费,管理实现良性循环。如今,美之园的管理模式已成为周边物业公司愿共诸多借鉴经验,上门学习取经的不少。

把小区管理好 是一种乐趣
“大家都是有缘分才住到一起来的,社区不是商场也不是战场”,这是仲文良经常挂在嘴边的一句话。一个能给人带来幸福感和满足感的小区才是温馨的。仲文良对美之园小区有着特殊的感情,十年时间里,他感受过美之园的混乱和不安,并付出努力使小区一步步的走向安定和谐。

如今,小区发展的越来越好,仲文良退休在家又不喜应酬,空闲时间多,茶余饭后他总要在小区里到处走走看看,边边角角都要看到,小区里的一草一木,一砖一瓦他都十分熟悉。散步时,手机也要随身带着,发现哪个地方有问题就立刻拍下来发给物业经理,要求把事情处理好。小区环境宜人,花草环绕,绿树成荫,景观河水流清澈,鱼儿畅游,一到晚上,就有很多社区居民出来散步,仲文良和这些邻里亲切地打着招呼,心里十分舒坦。

仲文良这样告诉记者:“我有一个想法,就是一个人要做点公益事业,自己积累人生财富以后,总归要回报社会,为这个社会做点事情,把小区管理好了,也是一种乐趣”。虽然在采访中,仲文良从头到尾都没有讲过一句人民代表该如何代表人民的语言,但是,从他的所作所为中,我们已经找到了答案。(周永康)

老人维权案例

随着我国经济高速发展,人口老龄化进程随之加快,涉及老年人维权的热点话题也在不断升温。近年来,在涉及老年人维权案件中,理财、赡养、再婚、房屋确权等侵害老年人权益的案件最为突出。对此,相关部门提醒老年人,当合法权益受到侵害时,要敢于和善于拿起法律武器,法律会为大家撑起公平和正义的保护伞。

近日,一名年过七旬的老人,接到法律援助中心和律师送来的3万元司法救助金,顿时热泪盈眶,对工作人员和承办律师连连道谢。

2004年7月16日,老人的儿子陈某在浙江海宁务工期间,被唐某无证驾驶货车撞成重伤。当年,海宁法院判决唐某赔偿损失47万多元。但申请执行时,由于唐某没有履行能力,一直未得到执行。2005年9月14日,老人儿子医治无效死亡。

今年3月16日,老人来到法律援助中心寻求援助。该法律援助中心工作人员联系公证处,给老人免费做公证,证明其子已去世,老人是第一继承人。随后,律师赴浙江为老人申请恢复执行,目前该案件正在执行中。同时,律师还为老人申请了当地司法救助资金3万元。

沧浪新城:走访慰问困难党员 组织关怀暖人心

在中国共产党成立96周年之际,为充分体现党组织对困难老党员的爱护,帮助他们解决实际困难,进一步增强困难老党员的荣誉感、归属感,近日,姑苏区沧浪新城(吴门桥街道)福星社区书记徐根永和副书记梅一萍顶着烈日,走访慰问社区多位因病致贫的老党员,为他们送去党的关怀和温暖,使困难党员真正感受到党组织的关怀。

家住福星小区的郑勋,去年突发脑溢血,血管畸形及动脉硬化导致中风,需要长期吃药定期去医院

治疗,才退休的他目前生活无法自理。徐书记详细咨询郑勋爱人关于他最近的身体情况和生活状况,听到他日渐恢复,情况慢慢有所好转,书记表示希望他能保重身体,保持一个好心态好心情,并叮嘱他有什么困难及时向社区党组织反映,同时感谢郑勋师傅之前对社区工作的大力支持。郑勋爱人连连道谢:“很感谢政府和社区党组织对郑勋的关心。”并表示下次可以把这个慰问金留给社区里更加困难、更有需要的党员,因为家里的经济状况暂时可

以应对,并表示以后会以积极乐观的态度对待当前困难,尽自己最大努力将一如既往支持福星社区各项工作。

通过这次走访慰问,不仅使困难党员感受到了党的温暖,增强了战胜困难的勇气与信心,而且给广大党员留下深刻的印象。社区表示,通过此类活动开展不仅拉近了自己与困难党员的距离,更增强了关心、关爱弱势群体的意识。

(曹苏生)

自说自话

正视老年人的情感诉求

常言道:少年夫妻老来伴,图的就是伴侣之间有个照应,生病有人端茶递水,暖心理胃。但实际上,夫妻同老而终的少之又少,总有一人要先走。于是,“黄昏恋”成为很多老年人无可回避的情感诉求。然而现实中的“黄昏恋”,开花易结果难。据媒体报道,有的孤寡老人晚年寂寞,好不容易觅得知心人,却因财产分割等问题遭到子女反对;还有不法分子打着爱情幌子,抓住老人弱点实施诈骗,令他们更加心灰意冷。

虽然随着社会发展和福利保障的日趋完善,大部分老年人的物质生活基本可以得到保障,但退休后寂寞难遣,使得来自子女和另一半的爱护成为滋养晚年心灵的重要养料。失去另一半的老人,只好在子女那里寻求情感寄托,却往往不能如愿。有的子女工作繁忙,在照料长辈生活时难免粗枝大叶,或请个保姆护工了事,忽略对老年人精神层面的慰藉。而当老人想再去追寻幸福时,不少子女又出于“面子”“财产分割”等顾虑,横加阻挠。

老年人的情感诉求得不到满足,影响的不只是老人的婚姻,还可能对家庭的养老压力、社会的养老格局产生影响。因为那个“他”或“她”,原本可以帮助挑起照顾老人的重担。

直面老年人的情感诉求,不仅能让他们的心灵得到慰藉,还可以帮助他们避开不必要的社会陷阱。当鱼龙混杂、信息真假难辨的婚恋网站成为老人避开子女眼线追求幸福的“捷径”后,他们极易陷入一个人财两失的深渊。许多老人被骗后,碍于面子不想让晚辈知道,宁肯独自吞苦果。如果子女能充

分理解老人,理性辨别对方条件的真伪,在双方发展的过程中能够有所察觉感知,类似悲剧的发生概率将会大大降低。

除了子女的孝心、另一半的关心外,老年人的精神生活也需要关注。丰富多采的书画文化、集体旅游活动,也是老年人交结朋友、提升晚年幸福感的途径,这需要各地社区、居委会和美老老年人组织的积极参与。

天意怜幽草,人间重晚晴。以自己追求幸福之心正视并肯定老年人的情感诉求,善待宽容他们就是善待明天的自己。

(徐老)

夕阳无限好



一生相伴,伴出温情,伴出温暖,伴出健康与幸福。路人/摄