

962555



小忙 微调查



申请加梯 业委会为何不盖章?

业委会不认可2019年意见征询,业主抱怨五年来已心力交瘁,街道表示将继续牵头协调



住在13号顶楼的老人平时爬楼艰难,期盼自家楼栋也能早日加梯

正文花园小区门口



杨浦区政立路1588弄正文花园一期多位居民近日向“新民帮帮忙”求助,

早在2019年,小区就开展了加装电梯的大征询并获得通过。然而五年过去了,尽管加梯楼栋进行了种种努力,业委会的章却一直没敲,加梯一再搁浅。如今,业主们心力交瘁,尤其是腿脚不便的老人甚至无奈搬离小区在外租住,面临“有家不能回”的境地。

征询通过后却停滞

正文花园一期建成于2000年,楼栋总数27栋,均为6层无电梯。小区老人不少,上下楼多有不便,对电梯需求愈发迫切。

据居民们讲述,随着老旧小区既有住宅加装电梯工作的推进,2019年6月,小区就召开过业主大会对加装电梯一事进行意见征询,最终获得通过。记者在居民出示的一份《上海市杨浦区政立路1588弄小区召开业主大会对于小区加装电梯征询意见表决证明》上看到,小区业主人数325人,表决票送达325张,反馈231张,占业主人数的71.08%,对加装电梯同意票为150张,不同意票为72张,弃权票2张,同意票占77.23%。根据相关规定,加装电梯须获得全小区三分之二以上业主同意,即为通过。

在加梯意见征询通过后,一些加梯意愿强烈的楼栋随即展开下一步行动,对本楼栋业主进行意见征询,并获得良好反馈。比如10号楼发放征询表后,12户居民全部签字通过,通过率为100%;1号楼征询之后,12户居民有8户同意,也达到标准。但没想到的是,后续推进工作却停滞不前,五年没有丝毫进展,甚至还未完成申报方案。

业委会频频提出疑问

小区的加梯进程为何“原地踏步”如此之久?

1号楼居民蔡女士表示,在该楼栋完成意见征询后,向业委会提出加梯申请时,却被业委会提出,因为1号楼位于小区第一排紧邻马路,地下有管线,在规划红线范围内,故不能加梯。之后业主们向规划部门调取小区的规划图纸等原始材料,证明1号楼并不在红线范围内,不存在上述问题。“之后业委会又以楼栋间距不足、征询意见不规范为由,还是没有盖章。”

1号楼对面的10号楼处于第二排,按理说不存在紧邻马路涉及管线的问题,且居民同意率为100%,但申请同样“卡壳”。“业委会提出,需要对小区加梯作出一个可行性报告,证明每一个楼栋是否可以加梯。”对于这项要求,10号楼业主们倍感无奈,因为楼栋加梯的可行性一般是在加梯流程中,由规划部门最终认定,并没有提前进行的。“业委会还对2019年

的大征询结果提出了质疑,认为倡议书无室号、无落款,业委会无法核实内容来源,提出要在可行性报告公示后,重新进行大征询。”

无奈之下,业主们将情况反馈给了街道房办等。最终在相关部门支持下,2023年下半年,小区委托第三方专业机构,针对小区加梯作出了一份报告。这份报告显示:政立路1588弄单元总数为27个,其中适合加装的为18单元,较难加装为9单元,不适合加装0单元。然而,就在业主们以为报告出来后,加梯终于可以推进时,业委会依然不肯松口。“明明报告说我们小区不存在不适合加装的楼栋,但业委会发布的告示却称,小区1号楼至9号楼存在重大干扰因素,属于不适合加装电梯的楼栋。”业主们表示。

部分老人已无奈搬离

根据《杨浦区既有住宅加装电梯项目实施细则》第四条,房屋所属小区业主委员会(未成立业主委员会的由房屋所在地居民委员会代行)是加装电梯项目的建设主体和申请人,负责做好加装电梯的业主意愿征询、资金筹措、协议签订、项目申报、工程实施、维护管理等工作。而按照加装电梯流程,在完成意见征询之后,加装第一步必须由申请人向所在区房管局申报初步方案。对于正文花园一期而言,无论哪一栋楼加装电梯,申请人必须是小区业委会。如果业委会不盖章发起申请,加装工作就无法推进到下一步。

眼见着多方努力依然看不到希望,热心业主们渐渐心灰意冷,老人们也承受着没有电梯的痛苦。10号楼6楼一家三位老人,70多岁的老夫妻带着百岁母亲一起居住,老人患有脑梗无法行走,上下楼需要人背,实在忍受不了只能被迫在外租房住;还有13号楼一对年近九旬的老夫妻,年老体弱爬不了楼,无奈待在家中几乎不出门……

一名在杨浦区多个小区完成加装电梯的代建公司负责人坦言,像正文花园一期这种情况比较特殊,一般加装电梯受阻往往在出资比例以及与一楼住户的利益协调方面,很少出在申请人上,只有未成立业委会的小区可以由所在地居委会代为申请,有业委会的小区很难采用这样的办法。

街道曾派人多次协调

记者为此采访了小区业委会负责人蒋先生。他解释,并非是业委会不肯配合,而是需要在加梯前对相关核心利益问题达成一致,包括占用车位、绿化调整、高低楼层利益平衡问题等。“我们对加梯涉及的六大问题向业主进行了告示,只有对这些问题形成解决方案并公示后,我们再组织召开业主大会对加梯进行意见征询。”蒋先生表示,目前这些问题根本就没有解决方案,所以无法进行下一步。至于为何要重新进行加梯意见征询,蒋先生回称,因为2019年的征询是上届业委会进行的,无落款无盖章。“经过街道相关部门、居委会、部分业主代表和业委会代表参加的协调会议,认定上次的征询在程序上有遗漏项,存在瑕疵。”

对正文花园一期的加梯情况,记者向属地五角场街道求证,街道核实后回复,正文花园一期小区建成于2000年,共3.5万平方米、27个楼栋、325户,隶属仁德居委会。小区上一届业委会在2019年开展过加梯大征询,由于种种原因,业委会未盖章、公示大征询结果。2021年5月业委会换届后,新一届业委会认为2019年加梯大征询结果未盖章、公示,不认可该次大征询。

根据政立路1588弄居民加梯诉求,街道于2023年先后8次召开协调会议,组织小区业委会、业主代表、物业人员等协商讨论小区加装电梯事宜,并向区房管局咨询专业指导意见。2024年,街道又多次安排工作人员前往小区,督促业委会重新启动加梯征询工作,及研究停车位和绿化调整方案。但由于以上问题和高低楼层利益平衡方面始终无法有效协调,所以均未达成一致。

为了推进正文花园一期加装电梯进程,下一步,街道会做好牵头工作,沟通协调后续进展。一是与居委会、业委会保持沟通,向居民宣传普及相关法律法规。二是指导业委会制定完善停车和绿化的调整方案。引导业委会、业主以协商自治的方式,推进加梯工程。

小区加梯难题究竟能否解决?“新民帮帮忙”将继续关注。

本报记者 李晓明

二〇一九年小区加装电梯征询意见表决证明

上海市杨浦区政立路1588弄小区召开业主大会 对于小区加装电梯征询意见表决证明

1588弄小区业主大会会议于2019年6月9日召开

行,根据国务院《物业管理条例》与本市相关文件规定,业主大会会议应当有物业管理区域内专有部分建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。本小区业主人数325人,建筑物总面积35330.48平方米,表决票送达325张,反馈231张,占业主人数的71.08%,符合业主大会会议召开条件。

根据本小区《业主大会议事规则》,在规定的时间内不反馈意见或者不提出同意、不同意、弃权意见的表决票视为同意多数意见,合计为101票。

经统计大会会议表决情况如下:

表决事项	同意票	不同意票	弃权票	同意票占建筑物总面积比例	同意票占业主人数比例
小区加装电梯	150	72	2	%	77.23%

因此同意在本小区条件成熟的单元楼,分阶段实施加装电梯已获全小区三分之二以上业主同意通过。

特此证明

业主大会(章)

业主委员会(章)

2019年6月21日

本版摄影 李晓明



小帮 呼有应

人行道井盖开裂凹陷 市民路过易跌倒

情况反映后相关部门已及时修复

市民李先生近日向“新民帮帮忙”反映,静安区中山北路157号附近的人行道上,一只信号井盖严重开裂破损,盖子本体甚至出现凹陷,容易脚下“埋雷”,给过往行人造成安全隐患。

记者跟随李先生来到现场后发现,涉事井盖位于中山北

路157号加油站附近的人行道。这是一块电信信号井盖,上面写有“中国电信”等字样,井盖紧挨着一口完好的雨水井。“井盖这么破烂不堪,实在是有点危险。尤其是到了晚上,万一盖子被踩破,人跌倒摔倒,那可是性命交关的事情啊……”李先生直言,早晚高

峰期间,附近人流量很大,潜在的隐患如此突出,让人不禁捏把汗。

查询地图软件后发现,这段中山北路是“交通要道”,离西宝兴路也只有区区20多米的距离。驻足采访的15分钟内,就陆续有近20位市民经过现场。有的市民只顾着低头看手

机,踩到井盖后,脚下翘起,险些摔倒,只有极个别的路人能提前“预判”状况,及时绕道。

记者将情况反馈给有关部门后,有关部门表示,将尽快安排维修人员修复井盖。之后,记者再次来到现场,看到涉事井盖已“整修一新”:全新的井盖周围还用水泥

“加固”,踩上去已没有了松动迹象。“有关部门即知即改,阿拉终于能放心走路了。”李先生说。

本报记者 徐驰



本版编辑/曹柳曼 视觉设计/邵晓艳