



停车难

飞线乱

加梯烦

一样“法宝”统统解决

田林十二村入选“全国民主法治示范村(社区)”

文 / 记者 姚丽敏 图 / 资料



小区停车困难,非机动车飞线充电隐患大,物业费过低难以维持小区维护,加装电梯意见不一……这些痛点堵点可以时刻困扰着大部分的老式居民区,田林十二村也不例外。然而近年来,这个建造于1985年,常住人口有六千余人的大型老旧小区以“建设美丽家园,共创文明城区”为契机,强化民主法治理念,通过引导多元主体共同参与小区综合治理的工作模式,使得这些痛点堵点得以疏通,不断增强居民的获得感、幸福感和满意度,逐步走出一条共治、法治、智治相结合的治理新路。

凭借着“民主法治”这一法宝,田林十二村先后荣获过“上海市文明小区”“上海市平安小区”“上海市民主法治小区”“上海市优秀人民调解委员会”等荣誉称号,近日,又入选了“全国民主法治示范村(社区)”。

每月都有联席会,同向发力解难题

要能顺利推动精细化管理的落地,“三驾马车”的并驾齐驱少不了,而在田林十二村每月一次“环境和物业管理委员会联席会议”还邀请居民代表参与其中,共商共议,不少好办法就是出自其中。

田林十二村党总支书记赵国庆告诉记者,联席会每月25日举行,主要针对社区居民最迫切希望解决,影响他们日常生活指数的难点、痛点入手,从为居民排忧解难、维护居民的合法权益、维护社区稳定出发,积极发挥“三驾马车”的整体功能。

记者了解到,环境和物业管理委员会联席会议召开以来先后讨论过小区公共区域设施设备的维修、小区道路地面沉降造成坑洼积水、电动自行车棚加装智能充电装置、解决居民楼屋顶水箱清洗及入口处配锁、启动小区东大门栏杆改造方案、清理改造南北非机动车库、小区绿化补种及修剪影响居民生活的高危树枝来消除安全隐患等等,还启动了西大门门禁整体改造方案并组织“三驾马车”到其他兄弟小区实地考察。

缓解停车难,法治也有“温度”

2015年,田林十二村进行了美丽小区的建设,充分发掘小区停车潜力后增

加到306个泊位。但随着居民生活水平的提高,小区车辆不断增多,停车矛盾也越来越突出。运用法治思维,厘清问题脉络,到底什么才是缓解停车难问题的最大公约数?

小区党总支先对原先的《小区停车管理办法》进行了合规性、合法性逐章逐条核实,随后“三驾马车”召开了联席会议。根据会议决议要求,业委会组织相关人员对小区现有车辆的保有量、小区可容纳容积率、车主结构、外来车辆数量等进行细致的梳理和统计,将“保证小区业主首辆车的停车需求”作为首要任务。居委召开多次座谈会和听证会,并将参与人群扩展到党员、楼组长、居民代表和有车一族,让各个层面的居民都可以发表自己的观点和看法。在反复且充分的讨论后,参加的业主代表们达成了初步意见,根据业主的诉求进行原先细则的调整和完善。听证会的成果最终体现在了小区停车管理办法的修订稿中。

2019年7月,小区业主大会如期举行,一个依法、可靠、具有操作性的方案顺利表决通过。用实际行动诠释了居民区的法治柔软治理与有“温度”的精细化

管理:对在物业登记的小区包月停车费维持不变;子女回家看望父母的临时停车,由原来的1小时免费调整到2小时内免费;外来车辆进入小区由停车15分钟免费改为30分钟后再收费。

依靠法治理念宣传传播,缓解了小区停车难,依法、依规制定让“停车公约”有了底气,物业、居委会、业委会“三驾马车”有效联动让“停车公约”有了灵气,居民参与听证的公开透明让“停车公约”有了正气。

物业调价情理之中,“质价相符”带来双赢

田林十二村是1985年建造的老旧小区,近年来,由于小区绿化面积大,养护成本高,加之小区东西两个大门常年敞开,需要安排一定数量的保安、维修、保洁人数。物业是劳动密集型服务行业,人力成本所占比例很高,公司人工成本、管理成本、基础设施维护成本逐年上涨。小区环境一天天发生着变化,身在其中的居民们看在眼里、感受也更为明显,经过与业主的沟通,居民们表示适当上调物业管理费是合理的举措,当然,同时也要对物业公司的管理水平提出更高的要求,要求两项工作同步实施,做到“质价相符”。

为此,小区党总支专题研究并参考《中华人民共和国物权法》《上海物业管理条例》《业主大会和业主委员会指导规

则》等法律法规,要求小区业委会来具体负责这次上调物业费。上调物业费的合法流程根据《物业管理条例》第12条规定进行,由于物业费上涨需经“双过半”的业主同意,所以这次上调物业费的任务就由业委会牵头,通过召开业主大会集体讨论,共同表决。

业委会在小区张贴公告,将调价理由、调价幅度、调价程序逐一写明,公告全体业主讨论,有不同意见的业主以书面形式交投进设置在居委会大门的意见箱。上调物业费公示后,居委社工则开始做入户调查,了解业主的想法,倾听业主的声音,还对每家住户发放了调价意见征询表并进行全面回收,使业主了解调价的工作。

在田林十二村有公共法律服务工作室,定期为居民提供法律咨询、法治讲座;有社区法治宣传阵地打造微电影、电子宣传画、对居民开展普法宣传工作;有社区法律顾问、社区民警,东方大讲堂的律师等多方力量一同参与小区普法,多元的普法形式,使得小区居民的法律意识普遍提高,居民更善于用合理、合法的方式解决矛盾。如今,整个田林十二村干净、整洁,随处可见老少同乐其乐融融的画面,许多居民关心的监控问题、电动车充电问题、小区消防问题、物业清洁、墙面渗水等问题都能得到及时解决,真正提升了社区居民的幸福感和归属感。

