

不少小区《业主公约》形同虚设

公约 空约?

关注度低,多数人不了解

“违约”行为不时发生

一些小区在公共区域张贴了《业主公约》或者《居民公约》，希望促进小区文明和谐，带动居民共同遵守规则，共建和乐家园。近日，记者走访海口部分小区，发现《业主公约》内容虽然丰富全面，但实际上绝大多数业主“不知有约”或者“视若无睹”，导致《业主公约》成了摆设，“违约”行为也不少见。

为何业主屡屡“失约”？如何引导大家来“守约”？小区管理者和业主需要做哪些努力，才能避免让《业主公约》成为一纸空约？

南国都市报记者 王康景 实习生 邱惠颖

业主“不约”

海口荣静大厦

“基本没人看 违约者不少”

在海口巴伦路荣静大厦物业办公室门外的墙上，记者看到了一块醒目的宣告牌上印有《业主公约》，公约包括16条内容，涉及物业管理服务、业主装修守则、业委会决定的执行、公共设施设备的爱护以及小区内禁止行为等。

“小区已经入住10多年，《业主公约》也是当初入住时就挂起来的，如今字迹都泛黄了。”小区物业管理工作人员告诉记者，尽管就挂在物业办公室门前，但来往办理事务的业主基本不会看，也没人留意。

该人员表示，小区高空坠物、垃圾乱丢的现象时有发生，不时有公共设施被人破坏。记者看到，这些都是《业主公约》里明确禁止的行为。

在记者随机询问的数位业主中，大家都表示并未留意小区《业主公约》，更不清楚“约”了哪些内容。

海口富骅大厦

“不知道‘公约’有何作用”

“居民自觉维护楼道及公用场地卫生，不随意丢弃杂物”、“合理控制电视、音响音量，自家聚会、娱乐等不应影响他人正常生活，不制造其他妨碍他人的噪音”……

在位于海口美兰区南宝路的富骅大厦小区，也张贴着《业主

公约》，公约分为“秩序、管理与使用”、“公共安全”和“业主义务”3个部分，共17小条，内容比较全面细致。

然而在记者采访的9位业主中，只有一人表示知道有《业主公约》，但不知道《业主公约》有什么作用，因为感觉“没人关注”。

海口海汽大院小区

“没时间、不关心、没留意”

除了一些小区物业制定了《业主公约》，很多小区在街道办和社区的宣传指导下张贴了《居民公约》。在海口和平南路的海汽大院小区内，记者发现每一栋楼的墙上都张贴了一块印有《居民公约》的宣告牌，内容有“邻里团结有礼貌、敬老爱幼夫妻和”、“公共部位禁堆物，室内室外勤打扫”等。

“我平时工作很忙，很多人都一样，谁有时间去看？你要不说了我还真没留意到宣传牌上的内容。”家住大院内的阿霞说。

退休后每天大部分时间都在小区内活动的陈大爷也同样表示不知道《居民公约》内容。“偶尔看到有人在墙上贴一些东西，但不知道是什么，也没细看。”

为何“失约”

居民缺乏参与度 “一个巴掌拍不响”

为何有了《业主公约》（居民公约），业主或居民却很少去看或者主动了解呢？为何还是会出现不少“违约”行为？

走访中，记者发现，多数小区的《业主公约》基本上都不是由业主们讨论制定的，多为物业或者社区制定。海口龙昆南社区书记王钦认为，社区工作比较讲究细节，居民需要有参与度，否则就容易导致“一个巴掌拍不响”。

“到目前为止，不论是小区物业自设的《业主公约》还是我们社区制作张贴到小区的《居民公约》，基本都是单方面操作，业主和居民没有真正参与其中，所以没有融入感。”王钦说，如此一来，业主们就不会主动去了解公约的内容，也就不那么在意遵守公约。

一位从事物业工作的人士认为，公约毕竟不具备法律那样的强制效力，如果居民素质不够，要做到公约上要求的内容同样存在难度。

如何守约

业主共同参与 才能体现“共同意识”

《业主公约》成为“一纸空约”，还有没有存在的必要？该怎么做才有效解决这个问题，让公约起到约束不良行为的作用，让大家做到“有约有守”？在记者对业主随机采访中，超过半数业主认为《业主公约》有存在的价值。

“无规矩不成方圆，公约需要大家守，如果每个人都不去留意，当然就看不到公约的作用。”海口和平南路海汽大院业主张先生说。

对于如何做到“有约有守”，海口府城社区主任金星认为，小区物业管理与业主之间存在矛盾也是业主不配合物业“守约”的关键因素，物业需要提升服务质量，从而带动管理，让业主愿意遵守“公约”，维护小区的公共秩序。

王钦表示，《业主公约》的制定应该由全体业主去提意见共同拟定，这样的公约才具有代表性。

海口市社科联主席詹长智曾表示，社区是社会的基础单元，良好的社区互动可以缓解矛盾和纠纷，社区生活中很多事情需要居民和业主的整体性参与，例如小区事务管理。制定公约须有业主的共同参与、互动，公约才能体现“共同意识”。