



日前,由无锡研发的“业委会公证投票系统”上线,针对居民如何更好参与小区重大事务决策这一普遍“痛点”,新系统由公证处部门牵头开发,技术“搭档”法律,此举会破解小区存在的诸多管理难题吗?近日这一系统首次在无锡小区进行了试用,本报记者为此进行了采访。

# 无锡研发 “业委会公证投票系统” 技术“搭档”法律的“组合拳” 助力小区业主决策

“能不能把技术和法律结合起来解决这一普遍‘痛点’?”吴志波表示,小区业委会面临着社区事务繁多、利益矛盾频发、民主诉求高涨等新形势、新问题和需求,沿用原有的“人工组织、上门收票、公证现场监督”的投票表决模式,过程费时费力,结果也往往受到质疑。“我从来没有参与过投票,但是小区物业经常说是经过业主表决同意,到底是谁表决的?”市民张先生说。正如他所说,手工投票过程不透明,是很多业主的隐忧。

“现在智能化终端已经普及,有没有办法既有公证处监督,又实现线上操作呢?”江南公证处收到业主反映后,牵头研发了一个“业委会公证投票系统”。吴志波说,今年8月初,投入近10万元与无锡到群软件有限公司联合启动“业委会公证投票系统”研发工作。研发过程中,多次组织召开业委会代表座谈会听取服务需求,多轮次试用功能模块,前前后后收集系统建设、改进意见建议40余条。同时,与无锡市住建局相关部门联系,听取了业务主管部门的指导意见,整体设计得到了业务主管部门的肯定和支持,之后多次组织召开技术专家论证会,系统从雏形到定型前后进行了五次修改。在他的演示下可以发现,定型版的“业委员公证投票系统”整合了业主信息核验管理、业主投票管理、业委会公告管理、系统管理等四个模块,同时在系统中设置了“我要办公证”和“免费法律咨询”按钮,实现了业主办理公证、寻求法律咨询的一键连接、语音通话。

“技术上难度系数不是特别高,但首次收集信息过程还是比较吃力的。”无锡到群软件有限公司张磊介绍,他是这个系统开发的产品负责人。他表示眼下市面上有不少投票软件,但完全针对小区业委会的基本没有。这个系统不仅是一个页面、后台系统,同时还是H5手机模块加业委会后台管理系统。值得一提的是,这个系统有公证处的“加持”,使它更具实用性。

居建平表示,以前投票时,因小区业委会的委员平时都有自己的正常工作,前期准备工作都要人工操作,耗费了大量精力。而部分业主不住在小区里,为了投票要在规定的时间内特地过来一趟,甚至有在外地工作的业主坐飞机或高铁赶到了投票现场。对于没有到指定点投票的业主,业委会人员抱着投票箱挨家挨户敲门。从投票开始到结束,3天时间里4名公证处的人员全程见证,业委会为此花了3万元公证费。

当11月小区再开业主大会时,方式就发生了变化。这个投票系统对业主来说是个新鲜事物,第一次使用也做了些准备工作,比如业委会使用微信和手机短信群发通知业主,在业委会微信公号里发布操作使用指南,还在楼道里张贴通知,让业主使用手机登录投票。考虑到有些老年人不太会操作智能手机,投票期间业委会办公室里专门安排了工作人员手把手教,“即便是这样,也比纯人工投票方式方便多了”。

张磊说,其实这个系统操作不难,在业委会提供的初始数据后,后台生产二维码发给业主进行确认,这个核验的功能也是这个系统里重要的一环,以保证数据准确性,在采集业主信息后形成一个数据库。之后,居民可以放心投票了。据介绍,小区用了2天半时间,58%以上的业主参与了这次网络投票,投票业主专有部分面积占建筑物总面积57%以上,投票结果真实有效。有的业主不但积极参与,事后还对投票系统提出了改进建议,比如提供审核通过回复、优化投票界面、增加选项内容链接等。

由于工作的关系,紫金英郡西苑业委会主任徐晨经常往返上海无锡两地,他认为线上投票不仅即时而且便利,突破了时空上的限制。业主不管是在外地出差,还是在海外旅游,都能行使自己的权利,这种方式能够提高投票率,鼓励业主积极参与小区自治管理。而便捷的就是能否做到公正公开透明,在这方面公证处的后台监督可以消除业主的疑虑。

据了解,目前无锡已有多的小区业委会申请预约使用该套系统,太湖国际社区二街区也在使用中。业内人士表示,“业委会公证投票系统”为探索公证职能有效融入基层治理提供了新的方法路径。

小区治理是社会治理的神经末梢,小小身边事关系着居民的生活幸福感。炜衡律师事务所律师蔡全义受理过无锡、南京等地不少小区物业纠纷,他说业委会作为基层民间组织,是代表全体业主说话,在小区自治管理中维护业主的权益。召开业主大会和业委会活动都有一定规则,如果业委会违反程序会导致投票无效,胡乱操作更是容易引发问题,导致业主利益受损。在一些城市,有的部门已经意识到这个问题,会专门聘请法律人士对业委会进行辅导和培训,促进业委会规范运作,提升业委会参与解决小区疑难杂症的能力。蔡全义表示,无锡这个小区业委会使用公证投票系统,意味着引入第三方提供法律服务和监督,对于规范业委会的活动、促进小区共建共治共享具有积极意义。

(晚报记者 念楼 石易)

业主参与决策小区公共事务,一点也不容易

近日,滨湖区紫金英郡西苑业主大会在全市首次使用了“业委会公证投票系统”进行网络投票,无锡市江南公证处对投票结果进行网上监督,出具书面公证词,并在投票系统里进行公告。

小区业主投票为何会引入公证监督,“从投票箱到线上投票公证省了不少力气”,紫金英郡西苑业委会委员居建平告诉记者,上半年小区召开业主大会时,专程请来了几名公证员。当时小区里很多业主对物业管理不满意,业委会组织大家投票决定继续由原来的物业公司管理,还是聘请新的物业公司。由于考虑到更换物业可能会引发法律纠纷,所以特地联系了公证员。“那次投票前前后后准备了好几个月,业委会一个个打电话通知业主”,居建平说,投票过程比较顺利,大多数业主赞成换新的物业公司。不过一番进行下来也是累得吃不消,大家都感觉到太费时费力。

据了解,眼下无锡1000个左右的住宅小区存在类似情况的不在少数,在实现小区共建共治共享过程中,居民参与决策小区公共事务意愿降低。无锡江南公证处主任吴志波说,眼下,随着楼盘的越建越多,小区业委会作为最基层的小区自治组织,管理面临着如何选举到真正为小区居民着想的业委会成员、小区环境有损坏如何使用大修资金、小区租赁出去的租金收益如何花费等诸多问题,这些关系到小区业主切身利益的事务,业主如何更快参与决策,投票集体决议就是其中“最难的一道题”。

从投票箱到线上投票公证,新系统替代「扫楼」式书面投票

操作不难,业主身份通过核验即可投票

声音:法律监督利于小区共建共治