

大雨过后,不少居民看着漏水的屋顶发了愁,而房屋维修资金管理部门为如何使维修资金尽快为居民解决实际问题也作了难——

房屋维修资金,想用有些难

A 大雨过后看社区说法

□记者 李砾瑾

房屋漏水、二次供水设备陈旧、消防设施损坏……不少小区都有这样的问题,可是有多少小区会申请房屋维修资金?

市物业维修基金管理中心提供(以下简称中心)的数据显示,从2003年9月以来,我市有35个小区使用过房屋维修资金,中心划拨资金共计3108838元。目前我市共有1800多个小区,这样算来,每100个小区只有不到两个小区使用过房屋维修资金,还有许多小区从没有交过房屋维修资金。

难 房屋“养老金”取用程序繁

众所周知,商品房屋面防水工程、管道等都有一定的保修期,过了这个保修期,就可以动用房屋的“养老金”——房屋维修资金。它是用于住宅共用区域、公共设施及设备的维修、更新和改造的专项资金。

住宅的地基、屋顶以及户外的墙面、楼梯间、走廊通道、电梯、消防设施、绿地、道路、路灯等,出了问题需要维修都可取用房屋维修资金。不过,取用当初购房时交的房屋维修资金,要经过不少程序。

《住宅专项维修资金管理办法》(以下简称《管理办法》)对需要使用住宅专项维修资

金的情况进行了规定。以屋面防水损坏造成渗漏为例,如果是非人为损坏,顶层业主需报至物业公司,由物业公司根据维修和更新、改造项目提出使用建议,之后须经该楼层以下所有邻居的三分之二以上同意,拿出维修方案,物业公司再向中心提出申请列支,等中心审核同意后,向专户管理银行发出划转通知,资金才会被划到每栋楼的专用账户上。

中心主任杨金民说,中心审核最多需要三个工作日,剩下的就是公示,然后资金就可以划拨到位了。事实上,从业主告知物业公司到维修资金划拨到位至少需要两个星期。使用房屋维修资金难,难在了物业公司向中心提出申请之前需经过的程序。

难 两个“三分之二”成掣肘之痛

《管理办法》第二十二条规定:“住宅专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主讨论通过使用建议。”

房屋维修资金既然是所有业主交的,其何时用、怎么用,征得大多数业主同意无可厚非。可是,得到三分之二业主的同意并不容易。

近日,涧西区鸿运小区一栋居民楼某单元的顶层出现漏水,可当社区工作人员去该单元其他业主家协商时,部分业主表示,顶层住房房价相对便宜,目前顶层漏水,理应由顶层住户自行解决。这样一来,如果得不到三分之二的业主同意,就得不到房屋维修资金。

在现实情况中,遇到紧急情况时,中心只好特事特办,虽有违规之嫌,但实属无奈之举。

难 管理部门“先修后补”很无奈

去年年底,涧西区中侨绿城花园的一个变压器突然发生爆炸,十几栋居民楼全部停电。如果按照《管理办法》中的规定,让小区三分之二的业主签字,至少需要一周时间,然后公示还需要一周,如果再加上维修时间,居民们要有很长时间用不上电。

面对这种情况,中心采取了“先修后补”的措施,在最短时间内把房屋维修资金划拨到位,先把变压器修好,让居民正常用电,然后再让物业公司去征得三分之二业主的同意。

除此之外,对小区内的电梯隐患、消防隐患、水管爆裂、变压器爆炸等严重影响房屋安全和居民人身安全的重大隐患,他们也只能“先修后补”。

能不能把特事特办写进法律法规中?让他们有法可依,这也是中心的工作人员希望能够尽快解决的问题。

相关链接

2009年12月,北京市新修订的《北京市住宅专项维修资金管理办法》中,对屋面防水损坏造成渗漏、电梯故障危及人身安全、高层住宅水泵损坏导致供水中断、楼体单侧外立面五分之一以上有脱落危险、消防系统出现功能障碍这五项紧急情况作出规定,可不用征得三分之二业主的同意,直接由物业向中心申请,中心审核公示后,资金很快就划拨到位了。据了解,北京是全国目前唯一对维修资金在紧急情况时的使用作出规定的城市。

大雨过后,不少小区房屋漏了

年久失修是房屋漏水主因,失修原因是缺少维修资金



B 现象

大雨过后看社区

一拖集团部分居民楼漏水严重。

□记者 郑凤玲 实习生 李萍 文/图

“看看我们的房子,漏成什么样子了!”昨日,在一拖集团10号街坊25栋,居民高经胜带我们走进他所住的房屋,漏水“后遗症”处处可见:地面上明显的水迹、表层斑驳的墙面、泥灰因受潮而大量脱落的屋顶……

令人担忧的是,高经胜居住的平房后就是一拖集团10号幼儿园的游乐场,平房墙是单砖墙,物业公司专业技术人员测量发现,墙体已经向幼儿园方向倾斜了4厘米。我们看到:倾斜墙体离幼儿园里的游乐设施还不到1米。一旦平房倒向幼儿园游乐场,后果不堪设想。

离高经胜家不远处是一拖集团10号街坊8栋,居民们向记者诉说了他们的苦恼。

8栋是苏式三层楼房,20世纪50年代的建筑,4户人家共用一个卫生间。房屋是用木材搭建而成的,防水性能很差。我们从一楼走到三楼时发现,过道里仍有积水,踩上去啪啪作响;每间屋子都有漏水痕迹;家墙壁上的泥灰都被雨水腐蚀而脱落;房顶几乎变成了黑色;厨房里放着大大小小的水盆;三楼卫生间的屋顶,有些地方露出了搭建屋顶的木条。

据了解,这几栋居民楼都是一拖集团早期的职工家属楼,居民在这儿住了几十年。由于年久失修,楼房出现了很多问题,漏水只是其中一项。居民多次向企业反映问题,要求维修,得到的答复都是:“没有维修资金。”居民们很担忧,如果再下雨,怎么办?

民声

一场大雨,浇出问题种种

C 大雨过后看社区问题

根据读者反映的情况,大雨过后,社区出现的问题主要有以下几种:

一、房子老化、漏水严重

一拖集团10号街坊25栋、8栋,5号街坊13栋,洛轴集团14号街坊9栋甲,均为20世纪50年代所建,因年代久远或维修价值不大,迟迟未修。

此类情况在涧西区最多,而且大都属单位开发住房,存在的隐患很大。

二、下水道被堵,排水不畅

河科大家属院21号院6号1单元的郭女士反映,相邻的小区施工,把他们家属院的下水道堵了,暴雨过后,积水没过脚脖,他们担心会对房子地基造成损害。

石油路128号小区的刘先生反映,暴雨导致小区里道路被淹,居民无法出门,水几乎淹到膝盖。积水原因是生活垃圾没有及时清理而导致下水道堵塞。

三、小区地势较低,积水很深

洛浦路副6号院,小区积水深约40厘米,淹没了一楼台阶。

盐业路10号院,积水深达1米,水几乎进到一楼住户家中。

洛轴集团15号街坊,一楼住户家中已进水。

定鼎立交桥下的第一中医院对面的九都路6号院,一楼住户家里进水深约20厘米。

解放北路老啤酒厂家属院,雨后积水严重,深约20厘米,一楼住户家里普遍进水。

四、积水引发安全隐患

省建六公司家属院29号街坊5号楼前的一棵大桐树因被水泡突然倾倒,如果再次下雨,院内树木还有可能发生倾倒。

住在西工区御博城的李女士反映,御博路紧挨着洛浦公园的河堤,大雨把河堤上的土冲了下来,泥土把路面堵塞了近1/3。(郭立翔 整理)

房屋漏水咋解决 66778866 告诉您

□徐童

近期,随着我市连续降雨,66778866便民服务热线不断接到一些市民的求助电话,反映家中屋顶、外墙、厨房、卫生间出现了不同程度的渗水、漏水现象,甚至有些新房也存在渗水、漏水问题。

如果您的房子现在还存在渗水、漏水问题,可随时拨打“百姓一线通”24小时便民服务热线66778866预约优质服务。同时,如果您希望了解更多的房屋防水知识,也请致电我们,我们的专家会尽力帮您解答疑难问题。