

屋漏偏逢连阴雨,谁来解我心头愁?

别急!房子“养老金”能帮您;遇到6种紧急情况,专项维修基金申请程序还将大大简化

房子“养老金”帮助你我他

□见习记者 付璇 记者 郑凤玲

编者按

“屋漏偏逢连阴雨”,这是很多老百姓不希望遇到的事儿。近日,我市就遭遇了8年来持续时间最长的连阴雨,本报热线平台上,出现不少读者反映房屋漏水无人照头的事儿。房屋漏水,物业是否该主动修缮?专项维修基金何种情况下可申请动用?本报即日起推出系列报道,敬请关注。

秋雨绵绵,不少市民戏说“是不是天漏了?”天没漏,有些市民的房子却漏了。“连日来的降雨真是‘苦’了我的房子,四处漏雨,和物业联系,迟迟不见人来修。”13日,顺驰第一大街一期14号楼二单元501室周女士说。记者随即赶到她家,看到这样一番景象:主卧室地面满是积水,屋顶上渗下来的雨水滴到地面水桶里,白色墙面全都起了皮……她说,自己每个月的物业费按时交,屋子漏雨这么长时间,物业为何不来修呢?带着这些疑问,记者和周女士一同来到顺驰物业处,小区物业负责人张女士向我们介绍了以下情况。

物业解释:小区物业管理费,不包括屋顶漏雨的维修费

张女士说,居民每月缴纳的物业管理费中,并不包含屋顶漏雨维修所需的费用,她拿出一份前期物业服务协议,上面写着:物业管理费(不包括房屋共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的费用)……

而房屋专项维修基金是指专门用于房屋保修期满后共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造,不得挪作它用。

物业共用部位一般包括住宅的承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

物业的共用设施设备,是指物业管理区域内建设费用已分摊进入房屋销售价格的共用上下水管道、电梯、天线、消防设施、绿地、道路、路灯、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

张女士说,很多居民都有这样的误解,认为房屋漏雨的情况一定要由物业出钱来修,但实际情况并非如此——对于未过5年保质期的房屋,出现漏雨是由物业联系原开发商下属施工单位进行维修。而顺驰第一大街一期房屋,因为已过5年保质期,应该使用物业维修基金。

新政出台:维修基金申请程序大大简化

市物业维修基金管理中心相关负责人告诉记者,顺驰第一大街一期房屋确属已过5年保质期的房屋,需要向中心申请使用维修基金。顺驰第一大街因为没有业主委员会,就得由相关业主或管理单位向中心提出申请,并递交备案材料接受审核。

申请需要有占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主签字通过。这种情况下,就是由居民的维修基金共同分摊维修费用,但需要征求意见的居民增多,一些自家没有漏雨的居民不愿签字分摊费用,导致工作难以推进。

为保障广大业主的利益,市住房和城乡建设委员会近日下发了相关使用标准(暂行)。其中规定屋面漏雨等6种紧急情况下可以不需要有占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上业主签字确认通过(本报曾作报道)。

- 这6种紧急情况是:
- 1.屋面、外墙防水面局部损坏、渗漏严重,经多次补漏后仍难以解决的;
 - 2.电梯发生冲顶、蹲底或意外灾害危及人身安全的,定期检验时被责令停梯整改的;
 - 3.高层住宅发生供水管道严重漏水,水泵(包括生活泵、消防泵、喷淋泵、稳压泵、中水泵等)发生泵体漏水、泵电机烧毁

- 4.楼梯单侧外墙饰面1/5以上面积有脱落危险的;
 - 5.专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍,危及人身财产安全的;
 - 6.消防系统出现功能障碍,消防管理部门要求对消防设施设备维修及更新、改造的。
- (适用范围须是已交纳物业维修基金且房屋已经过了保修期的住户)
- 根据新规定,周女士家的情况符合6种紧急情况中的第一条,可按简化程序解决。

具体程序如下——

先由物业公司向市物业维修基金管理中心递交申请报告,中心工作人员查看现场后,将需要准备的相关材料表格发给物业公司,物业公司进行招投标并确定具体施工单位。之后,施工单位确定工程造价,并签订施工合同。中心会算出每家每户所摊费用,由物业方面将施工合同以及工程预算书等在小区公告栏公示3天,若无异议即可动工。工程结束后,中心会把所需维修基金划转至施工单位。

各位读者,您家房屋若有物业维修基金的情况,请致电66778866,本报记者将联系相关部门,为您答疑解惑,给出相关政策解释。

MITSUBISHI MOTORS Drive@earth

翼神 魅力巴厘岛 七夕浪漫购车节

只要您在活动期间购买翼神,即有机会免费获得魅力巴厘岛双人双飞游,更有原厂导航,300元油卡相送!相约有情人,共庆浪漫七夕,赶快行动吧!

活动期间,三菱4S店头将有更多精彩活动及魅力好礼,欢迎新老朋友前来参加!

活动时间:2011.7.7-2011.8.6

一等奖:双人双飞魅力巴厘岛之旅 二等奖:原厂导航一部 三等奖:200元油卡

LANCER EX 翼神

2011款翼神 心动上市!

官方指导价 2.0L 12.98万元起 1.8L 10.98万元起

23项配备 魅力升级

高性价比首选 全新驾感感受

试驾有礼相送 恭候驭驾光临

洛阳源流汽车服务有限公司

地址:洛龙大道376号(赵村对面) 销售热线:0379-65523555 抢修热线:0379-65511966

制造:东南汽车 www.soueast-motor.com 服务热线:800-8581-666 400-6611-666 三菱·翼神专属网站:www.lancer-ex.com