

# 社区·物业

“森地杯”社区新闻赛

## 管道漏水，过保修期谁埋单

### 律师：是否由管道质量问题引发是关键



何先生指着管道渗水处

□记者 王若馨 实习生 岳永青 文/图

近日，家住西工区凯瑞·君临华府小区的何先生拨打本报热线电话66778866诉说了一件烦心事：他家住在五楼，因管道漏水，楼下的邻居遭了殃。何先生有些抱歉也有些无奈，他花费600多元做了管道防水，没想到没过多久，类似的问题又出现了……

#### 业主：因漏水拒交物业费，物业拒收采暖费

9日上午，洛阳晚报记者来到何先生家。何先生指着橱柜说：“为了维修水管，在物业的建议下，家里的橱柜、卫生间都快拆了一个遍，他还花费600多元做了管道防水，谁知道没过多久，类似的问题又出现了。我觉得这次的维修费用不该再由我们承担了。”何先生认为，管道漏水是开发商当初在建造房屋时，没有在管道连接处加装U形管等造成的，“因为管道本身存在隐患，所以发生管道漏水的不止我家”。

漏水情况发生后，何先生曾多次找小区物业公司讨要说法，可至今都没有得到满意答复。何先生说，物业工作人员告诉他，管道入户后，维修、维护责任

就在业主，而不是物业了。“物业也曾拿出一份‘洛阳市商品住房质量保证书’给我看，告诉我管道渗透保修期是两年，现在已超过两年了，不在保修期内，所以管道维修费应由我自己承担。”何先生疑惑，事情真的是这样吗？

在与物业多次交涉未果后，何先生决定拒交一个月的物业费。前几天，何先生去物业交纳今冬采暖费时，却被告知，如果不先补齐物业费，采暖费就不收。何先生说：“物业是代热力企业收取采暖费的，物业费和采暖费捆绑收取，真是太不合理了！”

#### 物业：管道渗透的保修期为两年，他们是“按规矩办事”

听了何先生的诉说，记者与何先生一起来到该小区的物业公司。物业工作人员表示，采暖费可以交纳，但要“先把物业费清算一下”。经过商议，工作人员同意让何先生先交纳采暖费，而当记者问到业主家管道漏水是否和开发商设计有关、维修费用物业有没有责任承担时，该工作人员表示“不知情且没有发言权”。

该工作人员称，对于何先生家漏水情况的处理，他们都是“按规矩办事”。其向记者出示了一份名为“洛阳市商品

住房质量保证书”的文件，保证书上有这样一条内容：“墙面、厨房和卫生间地面、地下室、管道渗透的保修时间为两年”，落款时间为2007年3月31日。

#### 律师：管道漏水是否由管道质量问题引发是关键

在采访中，小区的另一名业主提出，这种情况是否可以申请使用住房专项维修资金。

记者采访了市物业维修基金管理中心的相关工作人员，工作人员解释，管道入户后就属于业主家的专属区域，不属于公共设施，不能申请住房专项维修资金。那么，遇此问题，何先生该怎么办呢？

晚报律师帮帮团成员、河南广文律师事务所律师韩景隆：管道质量是否有问题需要举证，如果业主能证明开发商所使用的管道材料有问题，那么管道漏水属于工程质量问题，维修费用由开发商承担；如果开发商所使用的材料合格，且已经过了保修期，这部分费用由业主本人承担。

(线索提供者 李女士)  
(线索提供者可到位于建设路的“森地”电动车领取精美礼品一份，联系电话：13592565855)

<b>Carrefour 家乐福</b> <b>金领冠系列</b> <b>满300元减50元</b> <b>满800元减160元</b> (此活动不包含金领冠一段奶粉) 活动日期：2014年11月18日至12月1日		限11月14日至11月20日 <b>杏鲍菇</b> 4.68元/500g 非会员价5.85元 图片以店内实物为准	限11月14日至11月20日 <b>砂糖橘</b> 1.98元/500g 非会员价2.47元 图片以店内实物为准	限11月14日至11月20日 <b>银杏</b> 15.19元/500g 非会员价15.98元 图片以店内实物为准	限11月14日至11月20日 <b>中排</b> 12.33元/500g 非会员价12.97元 图片以店内实物为准	
<b>好奇金装超值装</b> 纸尿裤/超薄柔软 透气纸尿裤初生 小号72片 <b>109.8元/包</b>		<b>全场初生/小号任意2包立减20元</b> (海报单品除外) 活动日期：2014年11月18日至12月1日		限11月14日 <b>冬瓜</b> 0.19元/500g 图片以店内实物为准	限11月15日 <b>西红柿</b> 1.38元/500g 图片以店内实物为准	限11月16日 <b>大白菜</b> 0.38元/500g 图片以店内实物为准
康师傅(冰红/绿)茶饮 1L <b>2.60元/瓶</b>	53度台湾高粱酒(简装) <b>9.50元/瓶</b>	限11月17日 <b>红薯</b> 0.78元/500g 图片以店内实物为准	限11月18日 <b>青圆椒</b> 1.38元/500g 图片以店内实物为准	限11月19日 <b>卷心菜</b> 0.09元/500g 图片以店内实物为准	限11月20日 <b>洋葱</b> 0.78元/500g 图片以店内实物为准	
<b>11月14日至11月20日</b>		<b>11月14日至11月16日</b>		<b>11月17日至11月20日</b>		
<b>香飘飘奶茶</b> (香芋/麦香/巧克力味) <b>2.80元/杯</b>	<b>黄河边黄河大米5kg</b> <b>23.80元/袋</b>	<b>贡橘</b> 2.38元/500g 图片以店内实物为准	<b>贡梨</b> 1.98元/500g 图片以店内实物为准	<b>花牛苹果</b> 2.98元/500g 图片以店内实物为准	<b>脐橙</b> 1.98元/500g 图片以店内实物为准	
<b>光明莫斯利安巴氏杀菌酸牛奶(原味)</b> <b>63.60元/箱</b>	<b>品秀繁花似锦无芯卷纸680g</b> <b>6.90元/提</b>	<b>带皮后腿</b> 8.98元/500g 图片以店内实物为准	<b>带皮五花肉</b> 9.28元/500g 图片以店内实物为准	<b>前腿肉</b> 8.48元/500g 图片以店内实物为准	<b>冷鲜无颈前排</b> 10.58元/500g 图片以店内实物为准	

家乐福地址：洛阳市西工区解放路新都汇负1楼 营业时间：8:00-22:00