

张店柳泉新村漏水的5号楼维修工作有了进展

楼长将组织居民申请使用维修基金



本报7月3日讯(记者 臧振张童) 3日,本报《20年老居民楼,逢雨就漏水》一文报道了张店柳泉新村5号楼楼顶,因年久失修逢

雨就漏一事。当天,该小区5号楼楼长耿先生联系我们表示,将于近期组织居民签字申请维修基金。

5号楼楼长耿先生介绍,柳泉新村5.6号楼建于1995年,最初是中房集团的职工宿舍楼,后来大多数住户将房屋卖出去,属于已购公房(房改房)。

针对维修基金问题,淄博市

住房保障中心工作人员崔女士表示,该小区5.6号楼有维修基金,居民可以申请维修基金进行维修。

房屋开发公司中房集团淄博市城建综合开发公司相关工作人员张女士也称,2012年,开发商曾配合使用维修基金修理过6号楼的楼顶。

“住户同意维修,可以找预算

机构进行工程预算,然后把加盖预算机构公章的整修单交给我们就可以。”张女士介绍,只要拿到整修单,开发公司将全力配合5号楼居民启用维修基金来维修楼顶。

楼长耿先生说,近期,他将通过张贴通知、上门做工作等方式,号召居民签字准备申请维修基金。

但同时,耿先生也有一定担

忧,组织2/3以上的业主签字确实存在一定困难。“现在已经有不少人不在这儿住了,不一定能找到那么多人。而即使找到了人,他们也不一定会签字。”耿先生无奈地说,毕竟漏水的只有楼顶,与其他楼层关系不大,而且住户们普遍对维修基金不了解,“其他住户恐怕不会轻易签字。”

不少业主不了解,三分之二以上居民都签字卡住不少申请者

维修基金申请使用有点难

老楼漏雨,各方都建议动用维修基金维修,但楼长对此事却有些担忧,“组织2/3以上的业主签字存在一定困难”。记者调查发现,生活中这并不是个例。不少居民对住宅专项维修基金不了解;在实际操作过程中,有市民认为申请使用维修基金的门槛太高;居民楼公共部分损坏,受影响不大的住户不同意动用维修基金……诸多的问题,导致目前维修基金交时容易,用起来却有点难。

本报记者 臧振

不少居民不知道有房屋维修基金

“之前我们这栋楼也有屋顶漏水、下水管锈蚀的情况,但基本都是住户自己掏钱修的,很少有人想到会用专项维修基金。”张店柳泉新村5号楼楼长耿先生说。谈起原因,他总结道:“有的住户知道维修基金,但嫌麻烦;更多的压根就不知道维修基金这回事。”

在采访中记者发现,确实不少住户对维修基金并不了解。柳泉新村社区一位业主刘女士告诉记者,自家从没用过维修基金,“一般家里水管坏了,或者楼道灯泡不亮,我们自己掏钱就修好了。”

随后记者到张店华光路、新村西路等4个小区,随机采访了20位居民。其中12位居民根本没有听说过房屋维修基金;7位居民表示有印象,但也仅仅是“知道有,不知道是什么、怎么用”,还有一位居民则认为维修基金是物业费的一部分。

山东天矩律师事务所律师柴建民认为,住户对维修基金不了解,确实较大程度上限制了维修基金的使用率。



6月30日上午,维修人员在张店河滨小区清理下水道。 本报记者 王鸿哲 摄

两个“2/3”让申请门槛有点高

张店北京路附近一小小区的物业经理分析,要申请维修基金,必须经过总人数及住房面积两个三分之二以上的业主同意,单只这一条就卡住了不少想动用维修基金的打算。

而抛开两个“2/3”的硬指标,不少居民反映,申请维修基金的流程也较繁琐。

根据《淄博市住宅专项维修资金使用指南》,要申请维修基金,首先要由物业或相关单位制定维修和更新、改造方案,再经利害关系人、已入住面积且已入住户数的比例达到三分之二以上的业主书面同意方案,并在小区明显位置进行5天公示。公示无异议后,再向主管部

门申请使用维修基金。市房管局工作人员表示,申请维修基金设置硬指标、严格走流程,也是为了业主的共同利益考虑。“维修基金的所有权属于全体业主,每分钱都必须花在刀刃上,因此为了防止钻流程和政策空子,申请时必须过指标、走流程。”

小知识

啥是维修基金 何时初始缴存

住宅专项维修资金,是指商品住房和公有住房出售后建立的,专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。淄博从2002年5月开始收取。

房地产开发建设单位办理房屋产权初始登记时,以楼栋为单位全部缴存首期物业专项维修资金;开发建设单位缴存首期维修资金为代缴性质,建设单位可在房屋销售时向业主收取已代缴的维修资金,资金产权归购房业主所有。

维修基金在符合条件的情况下申请使用,可以由物业公司提出申请,也可以由业主委员会或业主自己到房管局物业科提出申请,在依照程序办完手续后即可拨款维修。

如遇突发事件需要抢修,比如电缆、电梯、暖气故障,可以先进行抢修,随后补办手续。

维修基金何时用于哪些设施

在住宅共用部位、共用设施设备保修期满后,如需要维修和更新、改造,可以申请使用维修基金。

住宅共用部位一般包括:住宅的基础、承重墙体、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

共用设施设备一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、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。

四类费用不能从维修基金中支出,分别是:依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用;依法应当由相关专业经营单位承担的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等管线和设施设备的维修、养护费用;因人为损坏及其他原因应当由当事人承担的修复费用;根据物业服务合同约定,应当由物业服务企业承担的维修和养护费用。

本报记者 张童 整理

相关链接

和自家关系不大 不少人袖手旁观

“漏水的是他家的楼顶,不关我的事,为啥要用我们的钱?”采访过程中,柳泉新村5号楼一位业主感到疑惑,同时,她也说出了一部分业主的心声。

家住张店西南村小区的韩先生家住顶楼,从2007年起,他家房子开始漏水,一直拖到去年也无法动用维修基金修缮房顶。韩先生无奈的说,最主要的还是大部分业主不同意签字申请维修基金。“虽然楼顶是公共部分,但其他家房子不漏水,想让他们交费很困难。”

9月或出台新维修基金管理办法

业内人士透露:降低高门槛,申请维修基金或将更为方便

本报7月3日讯(记者 臧振) 3日,记者从淄博市房管局了解到,针对现在申请房屋维修基金门槛过高,申请流程较繁琐等问题,我省或将于9月出台新的维修基金管理办法,以更为人性化的措施解决维修基金申请使用难题。

从全国情况来看,目前,我国共缴存公共维修基金万亿

元,绝大部分以活期存款的方式存在银行,使用率不足1%。而根据7月2日上午济南市房管局新闻通报会通报的情况,目前,济南市有近一亿元的维修基金正在“睡大觉”,无法用于业主房屋维修。

对此,淄博市房管局相关人士表示,目前淄博市维修基金的使用大体分为三种情况,

“老旧小区没有缴纳维修基金的无法动用维修基金;缴纳了的,维修基金的使用情况较好,基本上符合条件的,申请就可及时使用;而新建小区,由于还未出保修时间,所以维修基金使用的较少。”

而对于目前淄博市维修基金使用的具体数据,该业内人士则表示,由于维修基金的

使用额度都是动态变化的,很难确定某一具体时间段维修基金的使用数据。

淄博市房管局业内人士透露,今年9月,我省或将出台新的维修基金管理办法,其中一项规定就是用来应对维修基金申请的高门槛,“新办法的相关规定将会更为人性化。”



维修人员对居民楼公共水箱进行维修。