

改造共用设施,花“房屋养老金”吧

使用住宅专项维修资金业主逐渐增多,市区去年以来已用21笔

文/片 本报记者 李玉涛 通讯员 田玉欣

作为房屋的“养老金”,随着房子年限增加,住宅专项维修资金的重要性就愈发凸显。然而,由于程序繁琐、业主意见不统一等多重原因,这笔钱大多处于“沉睡”状态。

记者了解到,随着越来越多的业主对住宅专项维修资金有了进一步的了解,这一现象近两年正逐步“破冰”。2012年,日照市区使用住宅专项维修资金1笔,2013年以来使用21笔,总计申领维修金超过80余万元。

◎制度约束

提取需满足两个 2/3 部分小区难做到

住宅专项维修资金是专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后维修、更新和改造的资金,被称作房屋“养老金”。

随着近几年越来越多的业主缴纳住宅专项维修资金,这笔钱也逐渐累积增加。但作为房屋的“养老金”,住宅专项维修资金使用起来却并不容易。

据日照市物业管理办公室的一名工作人员介绍,倘若小区需要动用住宅专项维修资金,首先需要由相关业主提出维修申请,物业或业主代表制定维修方案;第二,维修方案得到有利害关系的、已入住面积和入住户数比例均达到2/3以上的业主书面同意,并在小区明显位置进行公示7个工作日;第三,7天内无反对意见的,向市房管局递送申请材料,办理

备案;第四,划款。

其中的双 2/3 就让很多小区难以做到。例如,一栋楼的单元门坏了,想用这笔钱来维修,就需要这栋楼上 2/3 以上的业主签字同意,并且入住面积超过整栋楼的 2/3。“之前有个海边的小区业主来咨询,打算用这笔钱粉刷楼道,但是入住率太低了,夏天才 10%,我们就没法给批。”该工作人员说。

此外,超过 2/3 的业主签字同意也并非是一件容易的事情。“业主意见不统一,有的觉得需要维修的地方并不影响他们,就不想出钱,这就比较难办。”该工作人员说。

据介绍,申请一般都需要业主委员会来做,没成立业主委员会的小区还得推选业主代表委托物业来申请。



▲城市花园北区利用住宅专项维修资金更换了新的地面砖。

▶修复之前,城市花园的花砖破碎严重。

◎物业之困

夹在中间白忙活 有时还要倒贴钱

本周,城市花园北区申请使用住宅专项维修资金更换了 15 号楼前的地面砖,这是城市花园去年以来第三次申请使用住宅专项维修资金。

“真是太难了。”小区物业李经理直言。

据介绍,去年该小区首次使用住宅专项维修资金,为一栋楼维修楼顶。施工结束时是 2013 年 10 月份,而这项工作正式启动还是 2012 年 12 月底。

因为该小区没有业主委员会,需要维修的这栋楼首先需要推选业主代表,由业主代表委托物业跑手续,办理各项事宜。

“当时那栋楼有几户住在顶层的申请维修楼顶,因为楼顶漏雨,我们一看是属于业主共用部分,应该使用住宅专项维修资金。”李经理说。

要想使用住宅专项维修资金,就需要这栋楼 2/3 以上的业主签字同意。“当时住在中间层的业主有一些就不同意,感觉自己拿钱,给别人家修楼顶。”李经理说,还有一些业主在外地,也不同意掏钱。

“白天业主都上班,我们晚上去家中做工作,给讲解住宅专项维修资金的知识。”李经理说,有时需要跑好几趟,业主才同意签字。

他说,这项工作并不是物业的义务,物业受业主代表的委托去给办这件事,算是无偿服务,有时还不被理解。而今年第二次因为修电梯使用住宅专项维修资金时,其中一户就是不同意,最后物业给垫付了这家应该承担的 700 多元钱。

“小的物业公司可能就不会掏钱了,夹在中间白忙活,有时还得倒贴钱。”李经理说。

◎陆续“破冰”

目前已使用 22 笔 资金跟着房屋走

据介绍,2012 年底,日照市房管局下发了《关于住宅专项维修资金使用拨付有关问题的通知》,明确已缴纳住宅专项维修资金的小区满足相关条件可以申请拨付住宅专项维修资金。

2012 年,日照市区使用住宅专项维修资金 1 笔,2013 年以来使用 21 笔,总计申领维修金超过 80 余万元。“越来越多的市民已经开始了解,并在恰当的时候使用维修金了。”日照市

物业办工作人员说,住宅专项维修资金归房屋所有者拥有,但作为房屋的“养老金”,会一直跟着房屋走。

记者了解到,已经缴纳住宅专项维修资金的业主,在二次交易时就不需要再缴纳。即使没有办理住宅专项维修资金的“过户”手续,也不会影响购买房屋的新业主使用该资金。

最近几天,日照市物业办正在审核城市花园北区和梦翔

运动花园的申请材料。“住宅专项维修资金应该专款专用,现阶段主要用在像楼顶维修、对讲门铃维修、粉刷墙壁等项目。像水、电以及宽带等专业经营设施设备不在住宅专项维修资金使用范围之内。”前述工作人员说。

此外,为了维持住宅的维修工作,当住宅专项维修资金余额不足首期交存额 30% 时,业主还应当及时续交。

齐鲁晚报《今日日照》
全心全意为日照人民服务

今年24项活动等你参加

齐鲁晚报校园小记者团是齐鲁晚报下设的社会公益性组织,为孩子们开辟了全新的第二课堂,让孩子们开拓视野、发散思维、激发创作灵感、培养写作兴趣。

小记者全年活动经费200元,现在加入就可获赠齐鲁晚报小记者证一枚、印有齐鲁晚报Logo的太阳帽一顶和价值180元的全年齐鲁晚报一份。

2014年,本报将继续拓展更多有意义的实践活动,让小记者在实践中锻炼和提升自己。2014年,本报将举办小记者模特大赛、消防员体验活动、DIY黑陶体验活动、模拟法庭体验活动、暑期营销秀、小记者开心农场、奶牛场参观等30余项体验活动。



小记者投稿邮箱: 420210648@qq.com

齐鲁晚报日照妈妈群: 230817037 咨询热线: 18663392870

详情咨询 本报发行热线 0633/8392588
13963336688

地址/ 新市区烟台路丽城花园西门沿街19号楼
(日照市住建委东侧) 齐鲁晚报日照记者站

办主流大报, 树百年品牌