

外溢污水困住天衢小区

小区3栋楼化粪池污水外溢,该谁负责说法不一

本报记者 董传同

“

21日下午,天衢小区的居民致电本报,说是小区的下水道不通,化粪池污水外溢,有的楼前已经被脏水堵住出路,影响了小区环境,也影响了居民的生活,但是就无人出面管理。这到底是怎么回事,问题是如何造成的呢?

▶ 3栋楼化粪池外溢,社区书记带人疏通

记者来到居民所说的天衢小区。记者在小区转了一圈,发现小区老旧,不少建筑随意搭建,道路损毁严重。在26号楼下的多个单元,都能看到潮湿的地面,有的洼处已经出现水坑,散发着一股淡淡的臭味。有的单元因为污水堵了门口,不得不

垫上砖头和木板通行。在25号楼的一个单元门口,一处下水道的污水正在汩汩往外冒。在15号楼前,化粪池周围溢出来的污水,已经淌满了楼前的空地。在场的居民告诉记者,小区下水道冒水,已经不是一天两天的事情。冬天还可以忍受,春天以

后日子就难过了,味道臭得连窗子都不能开。

25号楼的一位居民告诉记者,污水主要是来自楼前的化粪池。楼前化粪池基本填满,连通化粪池的下水道也完全堵塞,流动不畅,尿液、污水就围着化粪池外冒。

22日上午,记者致电新湖街道办事处,一名田姓工作人员表示,马上联系胜利社区居委会书记处理此事。20分钟后,记者赶到现场,见到社区书记王国彦正在带领工作人员疏通25号、26号楼之间的下水道。

▶ 小区物业无人管理,部分居民不愿交费

社区出面聘请人员疏通化粪池、下水道,看起来简单,但是组织起来十分费时费力。其中,最让人头疼的是收费问题。疏通管道,社区得向小区居民收取工人的劳务费用。但有些小区居民根本不肯交

这个钱。“别说收这个钱,就是连卫生费都难收。”15号楼楼长张女士说,小区卫生由社区协调环卫处打扫,别的小区每户都收5元,他们小区才收2元,还是有人不愿意交,特别是一些租房的房客,用住的时间

短搪塞。

在疏通现场围观的居民告诉记者,小区始建于上世纪80年代,由德州市房管局下属的德州房屋开发公司开发。小区建成入住时,只有自来水,天然气和暖气都没

有。当时小区物业由开发公司负责。但是到了后来,开发公司不再管理,小区就越来越乱。开发公司撤出时,小区既没有物业也没有业主委员会,出了问题居民也只能去找社区或者街道办事处。

▶ 相关双方各执一词,是否“移交”起争议

社区书记王国彦认为,小区管理没有基本的运作经费,这个问题应该由房产开发公司负责。社区虽然帮忙解决一些急事,但不能从根本上解决问题。不少居民也认为,小区的管理问题应该由开发公司负责,由他们出钱进行彻底的解决。

德州市房屋建设综合开发集团总公司的一名李姓工作人员告诉记者,天衢小区始建于上世纪80年代,在1998年的时候,开发公司将小区的管理权移交给了社区,现在小区管理应该由社区负责。上世纪80年代,还没有物业公司的政策,所以当时也不可能由物业公司

管理小区。

开发公司的另一名徐经理和李姓工作人员的说法类似。对于可否动用公共维修基金的提问,徐经理说,小区建成时,德州还没有维修基金的说法,小区居民购房时,并未缴纳公共维修基金。至于当初是如何向社区移交小区管理的,徐

经理说,看资料时曾见到过有相关移交的协议,好像自来水、卫生等移交都有明确的规定。因为年代久远,如今已无法给出明确的答复。

“他们肯定会说不归他们管。”王国彦说,他并不知道移交协议的事情。他表示,无论如何,老百姓的事情他们得管。

● 律师

这个问题很棘手,应协商解决

鑫大律师事务所律师王海鹏认为,小区的问题由来已久,解决起来的确较为麻烦。如果从部分居民不交费的角度介入,业主可以起诉不交费的房主,但是费时费力,成本较高。如果追溯历史问题,房

屋开发公司如果在房屋建设的质量上没有责任,也很难因为管理问题追究房屋开发公司的责任。很多问题并不适合用法律的办法解决,小区的管理问题可以由居委会或者街道牵头,让居民协商解决。

有小区居民认为,现在关键是要确定谁是小区的管理者并且一管到底,不管是居委会还是开发公司负责,对小区进行全面整修,费用由小区居民共同筹资,此后再聘请物业公司管理。