

楼顶漏水六年,却只能居民自己掏钱修

# 专项维修金交了为啥不能用

本报6月2日讯(记者 张汝树 见习记者 唐宁) 2日,家住张店新村西路西南村小区的韩先生拨打本报热线反映,他家的屋顶漏水已有6年,虽然当时他办房产证时交过住宅专业维修资金,但一直没人管他家房子漏水的事。

据了解,韩先生2000年搬入该小区,住在13号楼的顶层6楼。2007年他家房子开始漏水,“阳台和厕所漏水最严重,原本白色的墙皮都已脱落,露出了里面灰色的水泥墙板。”韩先生说。

据韩先生介绍,他2005年领到房产证时,向张店区房管局缴纳了2600多元的住宅专业维修资金。“我去房管局问过,但是一直没得

到具体解决。我只好自己出钱修了两次。”韩先生说。

韩先生曾去找过居委会,居委会说这个事不归他们管。记者来到柳泉社区居委会,工作人员对此解释说,他们收的物业费主要是代收的水费和垃圾处理费,并不包括住宅维修资金。据介绍,原来韩先生所在的这栋楼1至5层居住的是西南村的村民,他们没有缴纳过住宅专业维修资金;而这栋楼6层是向外卖的商品房,6层的住户缴纳了住宅专业维修资金。

既然交了维修资金,为什么韩先生却一直没能用上呢?记者来到了张店区房管局,物业科的

一位工作人员解释说:居民交过住宅专业维修资金的,如遇公共部分需要维修可以申请使用这笔资金。韩先生的屋顶属于他所居住单元的公共部分,可以动用本单元所有居民的住宅专业维修资金,但需要超过70%的住户同意才能使用。但因为韩先生居住的楼并不是所有人都交了维修资金,这种情况比较复杂,韩先生如果想申请使用,也只能拨付本单元所用维修资金总额的2/12,其他的10/12需要韩先生向本单元其他10户居民索要。

“虽然楼顶是公共部分,但其他的住户家房子不漏,想要他们交费很困难。”韩先生无奈地说。



▲韩先生家的屋顶墙皮都已脱落。本报记者 王鸿哲 摄

## 您会使用住宅专项维修资金吗

本报采访专业人士为您解答使用范围及方法

本报记者 张汝树 见习记者 唐宁

住宅专项维修资金,是业主在办理房产证时交付的一笔用于住宅共用部位和设施保修期满后的维修资金。然而,很多业主缴纳了这部分资金后,并不清楚何时使用,怎样使用。为此,本报采访了房管局的专业人士,给大家详细介绍一下住宅专项维修资金的使用方法。

申请人:

### 物业、业主都可提出申请

张店区房管局物业科冯科长介绍,住宅专项维修资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。

冯科长说,在依照程序办完手续后即可拨款维修。如遇突发性事件需要抢修,比如电缆、电梯、暖气故障,可以先进行抢修,随后补办手续。“去年腊月二十八,凯瑞景园的暖气爆裂,因为正好是过年,我们这边放假,所以施工队先进行了抢修,春节过后补办的手续”。

住宅专项维修资金的申请并不复杂,其中公示6天是必须要有的步骤,在施工队开工之前最快只需要一周就可以审核通过。

### 金额: 资金最多可取用70%

在住宅共用部位和设施保修期满后,公共位置的维修,可以动用专项维修资金。然而维修资金的取用是有限制的。

据介绍,在业主来申请使用资金时,房管局会查询业主缴纳的维修资金的余额。当预算支出不超过

业主所缴纳的维修资金的70%时,方可正常支付。打个比方说,业主的维修资金总共有1000元,维修需要600元,办好各种手续后是可以正常支付的;如果维修需要800元,那么房管局只能支付700元,这是因为,维修资金的30%要做为应急

备用,用于紧急抢修电线电缆、管道等共用设施。

《住宅专项维修资金管理暂行办法》规定:“业主住宅专项维修资金余额不足首期交存额30%的,应当及时续交。”

### 困难: 签字环节常遇难题

房管局规定,小区公共位置维修情况公示三天后,需要相关业主签字同意,必须有超过2/3的相关业主签字同意才可以组织施工队维修,而在这个过程中常常遇到难题。

张店龙御现代城的物业负责人耿女士向记者介绍,今年三月份,龙御现代城的四部电梯钢丝绳有些损坏,她想申请使用维修

资金;向房管局提出申请后,确认可以使用维修资金。但在耿女士将情况在小区公示后,在业主签名环节遇到了大难题。

“这四部电梯一共牵扯151户居民,签字不能代签,必须房屋的产权人来签字才行。我们通知相关业主们到物业公司来签字,结果就来了五六户。”耿女士很无奈,她随即同物业上的工作人员

一起入户请业主们签字,可还有许多人不愿意签。

“这些业主并不知道维修资金怎么用,他们会质疑我们物业乱用他们的资金。”耿女士说。

据耿女士介绍,物业管理费中对电梯的维护只包括运行电费、卫生费及电梯年检费,并不包括电梯的维修费,电梯的维修费应当从住宅专项维修资金中支付。

### 好处: 使用得当市民受益

市民王女士所在的小区最近动用住宅专项维修资金修好了楼字门,业主们感到非常满意。

王女士介绍说,她所在的那

栋楼有三个楼字门损坏,小区物业公司向房管局提出申请后,便将情况在小区公示。“签字的时候,业主们都很配合。”从到房管

局提交申请到楼字门修好,前后用了不到两周的时间。“过程很顺利,我们交的资金也用到了实处。”

### 相关链接

#### 1.什么是住宅专项维修资金

住宅专项维修资金,是指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。淄博市从2002年5月开始收取。

#### 2.何时能使用这笔钱

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。

#### 3.住宅哪些部位可用

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。

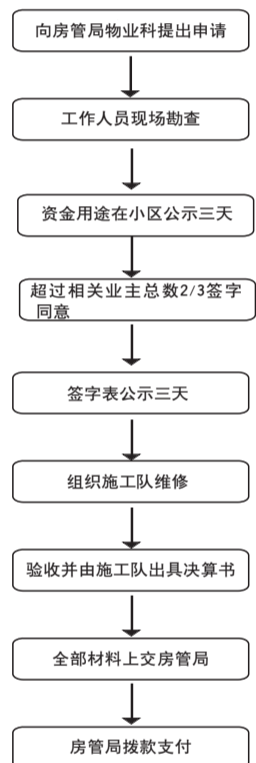
共用设施设备一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营

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。

#### 4.住宅专项维修资金目前的收取标准

多层楼房(不带电梯):51元/平方米  
多层楼房(带电梯)及小高层楼房:66元/平方米  
高层楼房:71元/平方米

### 住宅专项维修金 申请使用流程



制图:车鉴恒

### 若遭房产侵权 可致电本报反映

您买的房子有质量问题吗?房子实际情况与合同上规定的有出入吗?买完房子后迟迟办不下房产证怎么办?本报开通了商品房监督热线,如果您在房产方面遇到了问题、合法权益被侵犯,都可以向本报热线反映,我们将联合相关部门维护您的合法权益。

不管是新楼盘还是已经入驻的房产,不管是质量问题还是安全问题,不管是房产证办理难还是维修难,您都可以拨打本报电话2272168和15006530515进行反映,我们将联合相关部门,切实维护您的合法权益。

## 齐鲁晚报车型推荐

### 淄博东森帝豪6月即将盛大开业

淄博东森帝豪6月即将盛大开业,淄博地区唯一一标准A级4S店期待您的光临!性能晋级,蓄势启程,帝豪EC7/EC8,卓越驾乘体验,全面超越期待。以实力,走出新历程。

淄博东森帝豪4S店  
咨询电话:0533-6120599  
地址:淄博市张店区山泉路151号

