

# 申请公共维修基金为啥这么难

## 各方观点不同,专家建议简化程序

本报记者 陈晨

### 各方声音: 业主、业委会、物业公司 观点大不同

14日晚,记者来到菏泽大剧院,随机采访了20位市民。采访中,大多数市民表示同意动用公共维修基金。20位受访市民中,有5位表示不了解公共维修基金的使用,甚至认为基金掌握在物业公司手中,另有2位市民因担心基金使用不当而不同意申请。“物业服务不好,为什么要同意使用?”很多市民认为公共维修基金被物业公司管理,出于对物业的不信任,他们不同意使用这笔基金。

对这些误解,物业公司大声喊冤:“公共维修基金直接交付到房管局,物业公司并不直接管理,最多协助小区业委会征求意见。”金佳物业公司工作人员告诉记者,小区居民潜意识里把物业当成了业主的对立面,导致物业公司的工作也很难展开,甚至产生反效果。

而负责申请公共维修基金的小区业委会表示自己也有难处:“业委会要尽心尽力为业主着想,但也有业主不太信任我们。”不愿意透露姓名的一位业委会成员告诉记者,因为需要使用的不是一笔小数目,在申请基金的过程中,他们受到了不少居民的质疑。



申请公共维修基金?难!之三

本报14、15日连续推出的《申请公共维修基金?难!》策划,受到了社会各界的强烈关注,小区业主、业委会成员、物业公司等代表不同群体的市民纷纷致电本报,表达他们的观点。本报试图通过不同群体的不同声音,来解剖困扰公共维修基金使用的原因所在。

### 房管局:为保证基金使用安全增加程序,基金缴存标准或将上调

这厢业委会为业主的不信任大倒苦水,那厢房管局却为保证公共维修基金的使用安全费尽了心思。

“一个小区的公共维修基金高达上百万,不只房管局、审计局,多个部门都对这笔钱的使用负责。”菏泽市房管局物业科工作人员告诉记者,为防止

业委会冒充其他业主签名的情况发生,菏泽申请公共维修基金增添了一道程序,即业主签名需公示照片,如有冒名签字现象,业主可进行举报。

“如果有共用部件需要大修或者更换,现在的公共维修基金远远不够。”工作人员介绍,鑫源家园小区的开发商

在建设时一些部件配置差,交房后小区电梯屡出问题。现在面临的一个窘境就是,该小区电梯的生产厂家已经破产,电梯出现质量问题也无法维修,只能进行更换,“这需要的费用是远高于公共维修基金的。”

据介绍,菏泽于2003年首

次实行小区缴纳公共维修基金制度,当时缴纳标准为10元/平方,2005年9月10日改为20元/平方。相对于山东省120元的标准,菏泽收费仍处于较低水平。“目前正准备申请上调公共维修基金标准,或将上调为多层40元/平方,高层60元/平方。”物业科工作人员表示。

### 专家观点:建议简化申请手续,可因事启动

小区百余户居民缴纳的公共维修基金高达上百万,而这笔房屋“养老钱”却因为申请手续的繁琐而难以使用,最终导致一边是购房人利益与安全急需得到保障,另一边却是维修基金爱莫能助。

根据调查,公共维修基金使用难,难点主要在于征得2/3

以上业主同意和申请程序繁琐两点。记者在菏泽市房管局制作的基金使用程序指引上看到,提出申请程序中包含2道手续,9个申请内容,制定、公示维修和更新、改造方案程序中包含14道手续。业内人士表示,解决难题的根本方法在于简化程序。

据了解,有些地方已有新做法,比如将动用维修基金的决定公示,只要反对的业主不超过三分之一就通过,或者发生暴雨等自然灾害时不经表决,紧急启用。该业内人士表示,在国际上,业主委员会管理维修基金已成为通行方式,而中国业委会机制很不完善,很

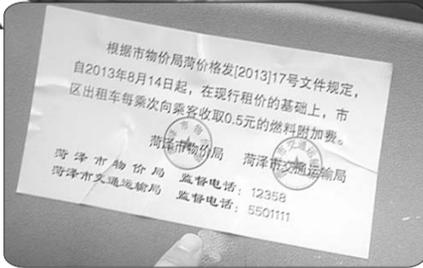
多小区都没有,其法律地位和责任也不明确,不能急于求成。

一名业内专家表示,基金使用如果可以因事启动,在遇到漏雨、渗水、电梯等紧急问题时,经小区业委会申请后,由房管局现场确认后即可使用,这样可以大大缩短申请所用时间。



14日车用天然气涨价后,众多出租车司机最关心的就是何时能在出租车上张贴加收0.5元燃料附加费的通知。15日,记者从交通局与物价局了解到,自15日一早,菏泽市内的出租车就已张贴了加收费用的通知,在车内副驾驶处可看到。

本报记者 陈晨 摄影报道



### 菏泽10月1日起实施物业收费新规 乱收电梯费等现象将不再存在

本报菏泽8月15日讯(记者 陈晨) 15日,记者从菏泽市物价局获悉,《菏泽市住宅物业服务收费管理办法》顺利出台,将于10月1日起施行。《办法》将电梯费作为住宅物业服务成本的构成要素之一,纳入住宅物业服务收费之中统一收取,解决了乱收电梯费问题。

对比2005年起实施的现行标准,新标准将住宅物业服务收费根据住宅种类、特点及物业服务阶段,分别实行政府指导价和市场调节价,并在普通住宅物业服务成本、物业服务费、停车服务费、车位租赁费、车位场地使用费和业主、建设单位与物业服务企业的权利义务等方面均做出了明确具体规定。

《办法》将电梯费作为住宅物业服务成本的构成要素之一,纳入住宅物业服务收费之中统一收取,解决了乱收电梯费问题;配套储藏室不收物业费。

在物业服务成本方面,新标

准明确了物业成本包括的9个方面,业主遇到与物业公司纠纷时,可根据新标准查看服务内容,这在现行标准上并未明确指出。

此外,《办法》明确了业主、开发建设单位、专业经营单位的权利和义务,并明确了规范物业收费行为等问题。其中,开发建设单位方面,前期物业管理住宅小区,因开发建设单位分期开发、分批交付使用的原因,造成小区配套设施和绿化环境等未达到购房合同约定标准的,物业服务收费应当适当减免,差额部分由建设单位补偿物业服务企业。

在专业经营单位方面,供水、供气、供电、供暖等专业经营单位应当按照与业主签订的服务合同,向最终用户收取费用。同时物业服务企业接受专业经营单位及环卫管理单位委托代收费用的,不得向业主收取手续费等额外费用,但可以根据约定向专业经营单位及环卫管理单位收取报酬。

### 菏泽分类

今日付款 明日见报 菏泽城区 上门服务  
订版电话:0530-6088755  
请交易双方妥善验证双方证件,本栏目广告,不作为承担法律责任的依据

### 省内高端就业信息

银行系统:大堂经理、点钞员  
票据录入、ATM机维护  
法院系统:书记员、法官  
铁路系统:轨道车司机、电管师  
电话:6161856 18753008699

## 实用又时尚景逸家轿 引领大两厢家用潮流

### 征婚

友情提示:本广告审查仅属于广告法要求范围内审查,应征者应该谨慎选择,发生经济往来和其它纠纷,本报不承担相关法律责任。

本人征婚:男52岁,丧偶退伍军人现经商,兴业稳定,收入丰厚,本人真实实在,烧的一手好菜,想找个能真心过日子的女士相伴一生,可带老人小孩。13018666481本人亲谈

本人征婚:男53岁,妻逝多年,经商家境优越,无负担,诚心寻觅一位贤惠年龄相当持家女为伴。带孩可13751187071亲谈

其实,选车和选女友有很多相似之处,一方面追求经济实用的功能性,另一方面又对时尚的外形欲罢不能,因此,个性十足又经济实用的两厢车在年轻人群中备受青睐。

动力上,风行景逸家轿时尚运动外观一见倾心

景逸LV采用海豚仿生学的外观设计,配以犀利的鹰眼大灯,大嘴式格栅,运动型轮毂,双色行李架,整车完美地实现了运动与时尚的巧妙融合。

在内饰上,景逸LV也紧跟时尚潮流,中置数显仪表盘等充满科技感的元素与这一颜色的整体搭配,更让景逸LV立显时尚运动感。

实用特质处处动心

全系采用了节油高效的三菱发动机,以1.5L车型为例,它采用的三菱4A91发动机,应用了MIVEC可变气门正时技术,最大功率为88kw,最大扭矩为143N·m,在提供充

沛动力的同时也降低了油耗,百公里综合油耗仅为6.2L(国家工信部检测),成功入选了第八批“节能产品惠民工程”节能汽车推广目录,新购车主可以享受3000元的节能惠民补贴。

为了感谢消费者的支持与信赖,风行景逸正针对2012款景逸产品,在全国范围举办“贺风行50万辆,享景逸万元钜惠”的限时优惠活动。

### 购电轿 到正邦

时风电轿特价26900元  
TEL:0530-5209898  
奇瑞电轿大品牌有档次  
TEL:0530-5079898  
正邦电轿行地址:菏泽恒盛大市场东门南300米路东

### 济南职业学院中外合作办学

(普通高考专科)

招生专业:财务管理:80人  
酒店管理:50人  
计算机信息管理:80人

咨询电话:(0531) 82627520  
QQ在线咨询:893321898  
E-mail:jnplix@126.com  
网址: http://www.jnvc.cn

### 山东理工大学临沂技师学院

电厂委培招生:学电力技术,拿中专大专、本科文凭,签合同分配到电厂高薪技术工作! 免费参观考察学校!

驻菏泽招生办电话:15020556788 任主任