



开发商代收维修金四年没上交

居民向开发商讨要说法未果

近日,家住文汇花园的王先生给本报“有事您说”打来热线反映,称自己入住该小区四年,开发商曾代收了小区业主所交纳的房屋维修资金,但是至今未交至维修资金专户。另外,王先生还反映开发商逾期交房,却一直不向业主赔付违约金。2日,针对王先生所反映的情况,记者进行了调查。

本报见习记者 张飒特 本报记者 任磊磊

业主反映>>> 维修资金早已上交 但钱一直在开发商手里

王先生于2010年10月以总房款约46.7万元买了这套房子和配套车库,并于同年开发商代收了住宅专项维修资金共计14156元。王先生介绍说,当时开发商是按照预收总房款的3%来收取的这笔维修资金。据他了解,他居住的4号楼的40户业主都向开发商交了维修资金。

近期,王先生来到商河县住房和城乡建设管理委员会下设的住宅专项维修资金办公室,查询小区维修资金专户里有没有这笔钱,竟然发现,4号楼40户中只有两户维修资金入账,其余业主的钱并没有入账。“光我知道的我们4号楼交的维修资金总数就有四五十万。我们已经交了四年了,开发商一直没有交到维修资金专户里。”

另外,王先生在网上查询发现,根据济南市出台的维修资金相关政策规定,在《济南市住宅专项维修资金管理办法》中,明确规定了未设电梯的多层房屋按每平方米60元标准交存。如果按这个标准,自己的房子只需要交9838.8元即可。“当时交钱的时候,是按照预售房款收的钱,开发商说这笔钱多退少补,但是现在钱也没交上,多交的钱也没有退回来。”

逾期两个多月交房 开发商拒付违约金

据王先生介绍,他于2010年10月13日与济南长远房地产开发有限公司签订了购房合同,合同上规定的交房日期本应为2011年12月31日,而王先生直到2012年3月25日才拿到钥匙,超

出了规定交房时间两个多月。“按照合同,如果延期交房30天以上,开发商应按总房款的1%向购房者赔付违约金,但是我多次讨要这笔钱,开发商一直不给。”王先生告诉记者。

记者了解发现,王先生所居住的文汇花园4号楼的40户业主几乎都遇到了逾期交房的事情,短则两三个月,多则长达一年之久。据业主反映,开发商在给业主办理房产证时,将购房合同收上去,业主在领到房产证的同时,却没有再见到购房合同。“开发商负责人说,有了房产证,购房合同就没有用了,上面的条款也就作废了。”王先生说,因此所有被逾期交房的业主都没有收到违约金。

据济南长远房地产开发有限公司张姓负责人介绍,目前他只负责房屋建设以及工程监理事宜,有关合同方面事情已经由物业公司接手。截至记者发稿时,物业方面对逾期交房所产生的违约金问题一直没有给予答复。

开发商说法>>>

维修资金收费标准不一 不知该按哪个标准交存

王先生说,自己跟其他几位业主曾多次找到开发商负责人,催促他们赶紧将钱交到维修资金专户里,并将剩余款项退还,但是开发商方面一直不予回应。2日下午,记者跟随王先生和几位业主来到位于鑫源路附近的济南长远房地产开发有限公司,见到了开发商张姓负责人。

据这位负责人介绍,文汇花园4号楼交房时,开发商的确是按照预收总房款的3%向业主收取的住宅专项维修资金,这个收费标准是根据当时的政策执行的。“因当时商河县的维修资金



王先生的购房合同补充协议。任磊磊 摄

制度不完善,所以钱收上来后,一直没有交。”今年济南市才出台了新的维修资金收费标准,按照60元/平方米收取,他们拿不准到底该按照哪个标准去给业主交存。

“不管按照哪一种标准交,多收取的钱以后会再退给业主。”这位负责人告诉记者,商河县还没有明确规定到底按照什么标准执行,因此这笔钱一直存放在开发商手里。

为什么4号楼却有有两户的维修资金已经存入了维修资金专户?对此,这位负责人表示,由于这两户业主于近日新办理了房产证,按照新的政策先把钱交到维修资金监管专户才能办理房产证。

住建部门回应>>>

多次督促开发商交存 开发商却一直没有交

随后,记者来到商河县住房和城乡建设管理委员会下设的住宅专项维修资金办公室了解情况。据一位工作人员介绍,该开发商曾经来咨询过到底该按总房款3%交费,还是按60元/平方米交,工作人员表示,按照哪种方式交都行,钱都是交到维修资金专户进行统一监管,但是开发商

随后却一直没有交上这笔钱。

据了解,维修资金办公室工作人员也曾多次督促该小区开发商交存维修资金,但是不知道什么原因,开发商一直没有交存。这位工作人员表示,商河县住宅专项维修资金办公室对维修资金账户只是起到监管作用,对于迟迟不上交维修资金的小区物业或者开发商,只能起到督促的作用,并没有强制执法权。

律师观点>>>

不按合同赔付违约金 业主可起诉开发商

针对业主反映的拿不到逾期交房违约金一事,记者咨询了山东舜凯律师事务所的郭强律师。郭律师表示,开发商收上合同给业主办理房产证后,不但不归还购房合同,还对合同中规定的逾期交房应向购房者支付违约金一事矢口否认,是错误行为。原则上,购房者在办理了房产证后,购房合同保留与否意义不大,但如果涉及到违约金,开发商应按照合同里规定的违约金赔付方式赔付给业主,如果开发商以任何理由拒不赔付,则业主有权对其进行起诉。

关于开发商不上交维修资

金一事,郭律师表示,开发商以不知道按照哪个标准缴纳为由来敷衍业主,是推卸责任的做法,钱没有交到监管部门,很可能是开发商将业主的钱挪为他用,是违法行为。同时,监管部门应当及时督促开发商尽快上交维修资金,必要时可出具催缴通知。

相关链接

济南市于2010年6月颁布实施了《济南市住宅专项维修资金管理办法》,新办法与2001年的《济南市住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》相比,调整了维修资金缴存的标准,由过去按房价3%交存变为别墅每平方米20元,未设电梯的多层房屋每平方米60元,设有电梯的房屋每平方米120元,同时明确了业主补交、续交等制度和措施。

新办法进一步完善了资金管理制度,明确由专门的机构负责维修资金日常监管工作,在倡导业主自我管理的前提下,细化了业主自我管理维修资金的有关规定和维修资金管理机构的对业主委员会管理维修资金的监管措施,以防止出现业主委员会成员挪用资金的问题。

行道树树冠为何被“剃光头”

园林部门称,树木不修剪长势会越来越弱

本报12月3日讯(见习记者 刘慧) 近日,有市民给本报“有事您说”打来热线反映,商河县富民路路段,街道两旁的行道树树冠被锯,目前只剩树身跟很短的分枝,想咨询相关部门原因。商河县住建委园林处回应,树木不修剪,长势会越来越弱,也为了明年夏季行人的安全,因此对街道两旁的行道树进行了修剪。

近日,记者来到商河县富民路路段,看到的是街道两旁光秃秃的行道树,并且上面有很明显的刚刚锯过的痕迹,树干的高度与上方的电线还有很大一段距离,并且被锯过的部位已经涂好了绿色的油漆,据记者目测,富民路这一段被锯的树木有七八十棵。

“这边的树生长都是很好的,一到夏天绿油油的,遮阴效果可好了。”家住富民路的张女士说,可最近不知什么原因,路旁的行道树都被锯掉了树枝,只剩下了一根光秃秃的树干,“那么好的树冠,为什么要砍掉呢?真是太可惜了!就



被“剃成光头”的行道树。刘慧 摄

算上面有电线,也不用把树冠全锯掉啊!”

富民路街道两旁的行道树被锯,可能是由于树冠的高度快要碰到上面的高压线,“下雨天可能会造成导电,对行人的安全造成威胁,”在富民路等人的张先生说,不管是什么原因,把树锯成这样实在

不应该,“可以按着美观进行适当修剪,现在树干被锯得光秃秃的,实在难看!”

据商河县园林处张主任介绍,进入冬季,为了树木更好地生长,对富民路街道两旁的行道树进行了修剪,保留了1.5米—2米的枝干,至少有两个分枝,以备明年树木的生

长,树木如果不修剪,长势会越来越弱,“富民路街道两旁种的是法国梧桐,生长速度比较快,大约2—3年就可以生长到现在这个状态了。”

修剪道路两旁的行道树,最关键的因素是因为富民路北侧有高压线,“一到夏天会刮风下雨,街道两旁的行道树树梢会跟上面的电压线发生摩擦,严重的时候会把电压线磨断,再加上富民路南侧有居民,树冠过大,会阻碍附近居民得到充足的阳光。”为了防止这种现象的发生,园林处的工作人员会在冬季,利用树木的休眠期,派专人对行道树进行修剪。

据了解,园林处下一步也会对明辉路、滨河路街道两旁的行道树进行修剪,“如果我们现在不进行修剪,由着树木进行生长,到夏天,电业部门的工作人员也会对街道两旁的行道树进行修剪的,修剪效果还不如我们自己来呢。”目前对树木进行修剪,也是为了防止这种现象的发生。

交了八年半社保 一直用哥哥名字

本报12月3日讯(见习记者 邢敏) 近日,杨先生给本报“有事您说”打来电话反映,他的小儿子交社保交了八年半,近期才发现,社保的名字是哥哥,即杨先生大儿子的名字,现在问是否能更改社保的名字。社保局表示,由于杨先生反映的情况比较复杂,经过多部门核实,档案信息和保险信息上都是大儿子的名字,所以不能更改大儿子的名字。

杨先生说:“我当年退休时,首先由我的大儿子接替了自己的职位,大儿子上了一天的班,就不愿意干这份工作了,于是我的小子就接了我的班,这些年来,小子一直在上着班。可能是当时的人事部门出现了纰漏,最近才发现,小子交了八年半的社保用的却是大儿子的名字。”

商河县人社局分管企业保险的曹主任介绍:“从档案信息和保险信息来看,都是大儿子的名字,从缴费信息和参保信息来看,也是属于大儿子的。”根据社会保险法规定,由谁参保,便有谁享受权益。社保信息是大儿子的,所以应该由大儿子享受社保权益,即使工厂能够出具证明材料,社保局也无法认定小子是一直缴费的人员,所以不能更改名字。