

20部电梯超期未检被责令停用

开发区一小区电梯频出故障,是否动用维修基金业主与物业未达成一致

本报记者 李大鹏 实习生 蔡云飞

近日,山水名园小区居民称,小区电梯在运行过程中频繁出现无法开门,甚至下坠的事故,小区居民坐电梯整天提心吊胆。

开发区质量监督管理局经调查发现,该小区在用的20部电梯已全部超期未检,责令整改,并要求物业停止使用所有电梯,防止出现安全事故。



每个单元有两部电梯,只有一部正常运行。 本报记者 李大鹏 实习生 蔡云飞 摄



电梯内的使用标志上显示,电梯已超期未检。

居民 电梯常常出故障坐着心发慌

位于烟台开发区的山水名园小区,楼层高达28层,共有10个单元,每单元有两部电梯,正是这电梯,让小区居民叫苦连天。21日,记者到达了山水名园小区,随即问了几位居民,居民们争相诉说他们所经历的“电梯惊魂”。小区居民王女士说:“每个单元有两部电梯,其中一部被物业给停了,还不是为了省钱!另一部在运行的,也总是出问题。前两天我坐电梯,就卡在16楼不动了,门也不开,按紧急警铃,电话接通直接又给挂了,幸好过了几分钟又正常运行了,我在里面给吓得不轻啊!”

另一位居民李女士也说:“我有一次还在电梯里面,电梯往上走着走着就下坠了,能不害怕嘛!小区老人孩子这么多,出了事怎么办!”

正巧遇到要到物业投诉的王先生,他所在的单元两部电梯都停运了,在这住了四五年,电梯大大

小小的问题就没断过。

记者进入几个单元,均看到每个单元都有一部电梯停用。在一部运行的电梯内,张贴着电梯使用标志显示,该小区的电梯制造单位是上海永大电梯设备有限公司,维保单位是烟台创信楼宇设备有限公司,使用管理责任单位是烟台国泰物业管理有限公司开发区分公司。

真如居民所说,是物业故意为省钱而停掉电梯吗?

质监局 缺乏日常保养 导致电梯老化

记者采访了开发区质量监督管理局特种设备监察处工作人员。该工作人员称,他们部门负责整个开发区的特种设备安全问题,对电梯问题,尤为上心。“前年我们统计过的就有80多起电梯问题,经过我们分析,问题原因40%在物业维护不力,40%在业主故意破坏,10%在维保公司设备不过关。”

“这次山水名园小区的电梯问题,与以前的物业公司关系甚大,没有对电梯进行日常的维护保养,导致电梯老化甚至损坏。但这次对电梯进行钢丝绳的更换等维修,确实属于大修范畴。”该工作人员说道。

由于电梯是一个密闭空间,市民在电梯内容易感到恐慌,砸、踹电梯门对电梯造成破坏。但大多数电梯都有一个自带的保护功能,即电梯在运行过程中,若自我检测发现异常,就会自动到底层一层自动运行下去开门,居民口中的电梯下坠,实则为电梯的保护功能。

工作人员希望物业和居民双方相互理解,居民从自身做起爱护电梯,不用电梯运送装修材料,防止沙粒进入缝隙。希望物业增强与居民的联络沟通,真心实意为居民办事。

物管办 动用维修基金 须业主同意

记者联系了开发区住建局物业管理办公室,一位工作人员称,住宅专项基金的动用需要一定的条件。第一,要属于公用设施,第二要符合大修范畴,电梯属公用设施,且钢丝绳属于关键部位更换属于大修范畴。第三,也是必备的一点,就是“双三分之二”规定,即户数达到三分之二,且住宅面积达到三分之二的业主同意,才可动用大修基金。若业主将房屋出租或不在家,可由委托的方式进行确认。居委会有权利对调查结果进行核实,可通过直接参与走访过程或电话回访的方式,来确定居民是否同意动用基金。

对于物业提出的使用应急预案,先动用款项,再补签名的方法,该工作人员称,现在这个情况并不适用,住宅专项基金必须经过业主同意这一关,“我们并不决定是否动用这项基金,决定权在业主,我们只是替业主监管这项基金是否使用得当”。

对于解决山水名园小区电梯难题,该工作人员也给出了办法:“有两个方法,最好的一个方法就是由业主自发,积极动员其他业主签署大修同意书。第二个方法就是居委会介入,做居民的工作,使电梯维修可以正常进行。”

物业 电梯老化严重,为安全停运一部

经了解,山水名园今年1月份新换了物业,由以前的国泰物业换成了现在的博爱德物业。电梯维保公司也更换了。博爱德物业接手后,发现电梯存在很大安全问题,经电梯维管人员检查,发现部分电梯中,拉扯轿厢用的5根钢丝绳,经磨损老化,竟还剩4根,也就是这仅有的四根钢丝绳支撑着整个轿厢的重量,出于保护居民安全考虑,物业停掉了问题电梯,这才出现了几乎每单元都有一部电梯停运的现象,并不是如居民所说,为了省钱才停运。

收到开发区质量监督管理局发来的整改通知

后,物业人员陷入了两难的境地,质监局为了居民安全责令其立即停止所有电梯使用,但真要是停了所有电梯,必定会给居民造成很大的不方便,居民对物业的责难就更深了,要是不停,又怕出现安全事故。

物业负责人员张先生说,“我们现在就希望快点联系到业主,签这个同意动用大修基金的统计表,必须要70%的业主签署同意书,上面才能动用大修基金,对电梯进行维修”,小区部分居民都把房子租出去,或是不在家,这样由业主本人同意签字的任务才完不成,刚签了不到

20%。记者看到调查表上,三号楼二单元84户居民,只签了35户。关于不签字的原因,不少居民称,才来小区住了两三年,为何电梯现在就要动用大修基金,每月都交3毛的电梯费,这难道不是物业负责的正常维修范围吗?

电梯维保单位工作人员称,换钢丝绳属于大修范畴,虽部分居民入住两三年,但小区2007年建成,至今已将近十年,电梯使用十年进行大修是正常情况。

物业工作人员称,他们会动员居民签署动用大修基金的同意书,希望尽早对电梯进行维修,保障居民安全。