

用好维修资金,多主体要共同参与

业主、物业、居委会,一个都不能少

维修资金的使用涉及多个部门,牵扯到多个权利主体,是业主、物业、居委会、设备主管部门、维修资金管理部门等等多方共同参与的大事。在维修资金使用过程中,业主是真正的主人,应该发挥参与、监督、决策的作用。物业作为维修事项的组织方,维修资金的申请主体,应该遵循规章制度,做好组织协调工作。质监、消防等设施设备主管部门应该充分发挥专业指导作用,居委会也应该发挥监督、见证的作用。维修资金管理部门应该对申报单位的申请资料和程序进行认真审查。

本报记者 魏新丽
见习记者 赵夏晔

小区动用维修资金 业主签了两次字

11月下旬,阳光100国际新城小区的业主发现家中有返水异味的情况。业主第一时间就向物业进行了报修。济南万怡物业立即组织工程技术人员与客服人员前往现场进行检查,发现是排污管道折断,导致污水不能及时排出,造成家中出现异味。

经过跟相关部门的对接和协调,确定了维修方式,就正式进入了维修环节。首先,物业对相关情况进行业主公示,并将公示内容张贴在小区公示栏内,然后组织施工单位进行报价,报价过审后,审计公司再次进行预审,预审完成后就可以组织应急维修了。维修完成之后,还需要物业、业主、居委会、审计公司四方对维修工程量进行核实,核实完毕后才能去维修资金管理中心申请费用,再付给相关施工单位。

“在这个过程中,我们要在维修资金管理中心网站进行两次登记,一是打印公示的时候,二是维修结束后,将现场维修图片、公示照片进行上传。”阳光100小区物业总工办特种设备主管王战利说。

业主在这个过程中要发挥监督的作用。“这件事业主签了两次字。”王战利说,“这次走的是应急维修项目,按照《济南市住宅维修资金管理办法》中的规定,涉及到

应急维修项目的只需要在结算审批表上进行5户业主签字即可。不过为了加大业主的参与权,我们公司规定公示的时候也需要业主签字,业主一共签了两遍字。”

而居委会也不能缺席,他们要负责监督工程质量和施工工艺。物业需要在居委会的指导下,让业主共同监督施工单位。

对于电梯等特种设备,只有质监部门才有权权威性,如果要走应急维修流程,必须有质监部门出具的检验报告或整改意见,消防维修必须有消防部门下达的整改通知书。

权利主体要分明 业主要参与、监督和决策

在维修资金使用过程中,牵扯到许多的权利主体。首先济南市住房维修资金管理中心作为政府部门,管理着各个小区的维修资金,职能主要是审核维修资金使用。“小区使用维修资金需要向我们提交资料,我们进行程序性的审核。”济南市住房维修资金管理中心相关工作人员表示。

维修资金属于全体业主。“住房维修资金管理中心只是替他们代管,最后的支配权使用权都在广大业主那里,由他们来决定,他们是维修资金的主人。”济南市住房维修资金管理中心相关工作人员说。“前期维修之前和过程中,业主应该充分发挥参与权、监督权、决策权。”山东保君律师事务所律师赵雷说。

由于业主人数众多,人员分

散,因此申请维修资金,找施工单位,组织维修这些事情理应由业主委员会来代表业主行使权利。不过很多小区没有业主委员会,那么一般都由物业公司或居委会、街道办行使这个职能。

“有时候坏的部位跟有的业主没关系,业主就不上心。”赵雷说。比如房顶漏水,顶层的业主就比较着急,低层的就不是很着急。“希望业主能够正确行使自己的权利。在维修公示、维修决策和维修过程中多参与意见,发挥好对物业公司和施工单位的监督作用。一旦维修事项完成,施工单位干完活了,业主才不同意动用维修资金支付工程款,这样就很容易产生纠纷,会对小区共用部位和共用设施设备以后的维修带来很大困难。”赵雷说。

出现纠纷后,业主首先应该和物业公司进行沟通交流,物业公司对业主的疑问向业主做出解释,提供相关资料供业主查阅,督促施工单位就维修事项的方案、施工质量、造价等情况向业主说明情况。如果业主发现申报资料或工程施工过程中有弄虚作假的情况,可以在向维修资金管理中心提出书面异议的同时,直接向公安机关报案或者提起诉讼,由相关部门立项调查。

总之,从维修资金的申请、使用、结算和监督全过程,业主都应发挥“主人公”的作用,物业、居委会、维修资金管理中心和设施设备的主管部门也要各司其职,让维修资金使用畅通无阻,让小区设施得到维护,让业主能够安居乐业。



阳光100国际新城小区中,排污管道在进行维修。(采访对象供图)

聚英雄 创百万

加盟齐鲁楼市 百万不是数字

Q I L U H O U S E O F R E A L T Y

齐鲁楼市不动产隶属大众报业集团独资企业山东齐鲁不动产有限公司,是由排名全国晚报类三强的齐鲁晚报精心打造的专业大型不动产经纪品牌。公司自成立以来,始终以加盟连锁为发展模式,目前济南市已有近百家门店,作为中介行业协会的一员,我们不断地为规范中介市场贡献着自己的力量,严格要求团队,成为行业内规范作业的楷模。

齐鲁晚报强大的公信力
最具性价比的收费体系
轰炸式海量宣传报道
容易开辟新的利润增长点
严格的合作店保护体系
最知名的本土品牌

加盟
“齐鲁楼市不动产”
的十二大理由

严格的经纪人招聘培训
丰富的策划和业内活动
系统完善的运营支持体系
实力雄厚的顾问团
全方位的合作渠道
实现经营规模优势

就是挣钱

本土品牌
更值得信赖

0531 招商热线 **8175 8660 / 8519 6015**

总部地址
济南市经十路16122号山东报业大厦综合楼206室

本广告, 最终解释权归齐鲁不动产有限公司所有。