



蒋先生住在顶楼,因为楼顶漏水,家里多处墙皮脱落,还有一些地方长出霉斑。

业主反映 房屋漏水两年多 物业公司未解决

“两年多了,房屋漏水的问题还没解决,物业公司拖着不管,家里的白墙到处都是霉斑,家具也被水浸坏了。”蒋先生家住朝阳路新华小区2栋2单元顶楼,他介绍,虽然是老旧小区,但环境还不错,邻里之间也比较和睦。“可从2021年开始,我们住在顶楼的居民遇到了一件烦心事,客厅和卧室的天花板开始渗水,还有的地方出现霉斑。”

蒋先生告诉记者,他了解相关法律法规,知道房子早已过了保修期,楼栋漏水应该动用房屋维修资金进行维修。为了避免更大的损失,他发现楼顶漏水后,便反映给物业公司,希望引起重视,协助申请房屋维修资金。“本以为物业公司会立即处理,可没想到,他们一直在拖延。物业公司要么说房屋维修资金不够,要么说还在沟通,一直拖着。到现在,房屋维修资金都没有申请下来,楼顶漏水问题仍然存在。”

“另外一个楼栋的顶楼业主家情况更严重,一下雨,灯泡和开关里都是水,很危险。有的业主没办法,自己掏钱对楼顶重新做了防水。如果物业公司能及时处理问题,我们就不会遭受这么大的损失。我认为,物业公司应该就业主的损失承担部分责任。”蒋先生说。

顶楼房屋漏水

该不该找物业公司? 主管部门:应由业委会或社区申请房屋维修资金修补

我和物业 那些事儿

“近日,市民蒋先生向十堰晚报秦楚网新闻热线8110110反映,房屋漏水两年多,物业公司不及时处理,导致家里墙体发霉,遭受损失。”

■文、图/记者 徐国文



新华小区共有三期10栋楼,目前漏水的楼栋主要是2栋、4栋和10栋,小区没有成立业主委员会。

物业回应 已申请房屋维修资金 目前正在组织居民投票

情况是否如蒋先生所说,近日,记者来到新华小区了解情况。当天,蒋先生不在家,他提供给记者的照片显示,房屋确实多处存在漏水和霉斑情况。

记者通过新华小区物业公司了解到,小区共有三期10栋楼,共有居民400余户。其中,1—8栋为低层,于2000年左右建成投用。目前漏水的楼栋主要是2栋、4栋和10栋,小区没有成立业主委员会。

“申请房屋维修资金的主体是小区业主委员会,而不是物业公司,但由于小区没有业委会,所以一直是社区在牵头做这件事。我们只是协助社区申请房屋维修资金。”物业公司负责人罗先生告诉记者,他们上门收集了漏水居民家的情况,并将情况反映给社区,社区安排了专人对接申请房屋维修资金工作。

“去年,社区和物业公司申请过一次房屋维修资金,但是由于申请房屋维修资金的系统调整,加上房屋维修资金不足,导致事情搁置下来。今年4月,解决居民房屋维修资金不足等问题后,社区和物业再次申请了房屋维修资金,目前已经到了居民投票环节。”罗先生说。

记者从茅箭区二堰街道二堰桥社区了解到,目前居民投票积极性不太高。下一步,社区将进一步发动居民投票,争取早日申请到房屋维修资金,对漏水楼顶进行修补,解决漏水问题。

部门说法 业委会是申请的主体 无业委会可由社区代为申请

对于这一情况,市住房维修资金管理中心工作人员介绍,十堰城区住宅专项维修资金相关管理办法明确规定,依法产生业委会的,业委会是申请房屋维修资金的主体;没有产生业委会的,社区作为申请主体。

哪些情况可以申请房屋维修资金?据介绍,住宅专项维修资金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,住宅共用部位指根据法律、法规和房屋买卖合同,由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位,一般包括住宅的基础、承重墙体、柱、梁、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,是指根据法律、法规和房屋买卖合同,由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备,一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性停车场或车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

该工作人员介绍,房屋维修资金管理实行专户储存、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。使用房屋维修资金,应当由业主委员会或者社区居民委员会组织业主对使用方案进行表决,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

出现房屋维修资金不足的情况怎么办?工作人员介绍,全体业主既是受益人,也是住宅专项维修资金使用分摊的负担人。如果小区房屋维修基金使用完毕,需要小区业主根据比例进行分担续筹。

值得注意的是,房屋维修资金本就有限,用一点就少一点。该工作人员提醒,广大业主多关注维修资金的使用情况,积极参与监督,怎么修、怎么花,业主说了算。同时对公示的维修方案提出意见建议,充分了解分摊费用情况,维修过程及解决的问题等。