

# 小区水泵大家修好了 少数业主就是不愿掏钱

## “换水泵记”折射维修资金使用难题,拒不分摊的,可由法律途径解决

快报昨天报道了南京维修资金的使用率只有1.2%,在30多亿元的维修资金总额中,商品房的维修资金仅用了1200多万元。就此,有一种观点认为,南京市的维修资金动用额度较少,是因为使用“门槛”过高,使得大笔维修资金“躺”在银行里毫无“用武之处”,事实是不是如此呢?

房屋维修资金用起来究竟方便不方便呢?又怎么去用呢?记者了解到,目前南京已经有50个左右的商品房小区动用了维修资金,其中维修的项目主要集中在小区共用设施设备上,如水泵、电梯、消防等设备。记者选择了其中一个比较典型的案例来说明维修资金的使用情况以及存在问题。

快报记者 尹晓波



目前南京维修资金使用率偏低 资料图片

### 典型案例

今年1月25日,南京市物业办拨付了下关区百合华府住宅小区使用维修资金更换水泵的30%尾款,就该小区使用维修资金的案例,快报记者进行了深入采访。

## 维修资金修好水泵,小区每月省1万

### 水泵坏了,每月每户要花100元

“小区的水泵使用了三四年时间,就出现很多问题了。”百合华府小区业主委员会主任陈伯元说,小区是2003年交付的,这个水泵要供应小区240多户的用水问题,要靠紧急抢修才能维持,故障太频繁了,漏水的现象也严重,“一个月分摊的公共水电费在2.2万元左右,一户就将近100元”。

陈伯元说,这样下去肯定不行,去年7月份成立业主委员会后,他们就开始启动了要求更换水泵设备的工作,按照物业法规相关规定,对小区内业主交纳维修资金的情况进行了摸底,并书面征求业主是否动用维修资金更换水泵的意见。

### 248户业主票决:同意更换水泵

在该小区递交给南京市物业办的一份业主投票书上,记者看到该小区共有248户(总建筑面积32万多平方米),其中已经交纳维修资金的为202户(建筑面积26万多平方米),未交的为46户(建筑面积6200多平方米,其中包括开发商自

留的17套房)。

“按照房屋建筑面积一平方米一票的票权计算方法,总票权数是26159票。”物业办相关人士说,“同意”动用维修资金更换水泵的票权是20985票,“同意”的比例占到了80.2%,超过了2/3的法定界限。

### 物业办分批拨付维修资金

2007年9月23日,百合华府小区业主委员会对小区票决结果进行了公示,为期15天,截止到9月30日,公示内容大致为:因更换水泵需动用维修资金182071元(含600元的审价费),每平方米分摊费用为5.63元。

9月30日,在没有其他异议后,南京市物业办予以了核准,拨付了费用70%的首款,但要求没有交纳维修资金的业主以现金分摊的形式来分摊维修费用。

去年底,水泵更换完工。按照相关规定,业主委托了一家工程造价咨询单位(“审价机构”)进行了项目审价,最后审核价格为180500.69元(另有600元审价费),按照多退少补的原则,物业办审核后,于今年1月15日“结清”了30%的尾款。

### 25户业主不肯“掏现金”

陈伯元说,水泵换了以后,现在每个月的公用水电分摊费只有1万元左右,比原来省了1万多元,“可是也有烦心的事”。

什么事?在46户未交纳维修资金的户主中,是需要以现金形式分摊维修费用的,总费用在3万多元,其中17户(套)是开发商保留的房子,开发商以现金形式分摊了费用。另外,29户业主需要分摊费用,4户已经以现金分摊了,但是还有25户未交维修资金业主不愿意以现金形式分摊,这个费用在1.8万元左右。

更换水泵总要给材料商及施工单位的材料费和施工安装费呀?陈伯元说,没办法,因为和材料商有协议,总费用5%的尾款是一年以后支付的,这个费用是8000多元,再加上小区内的一些广告费用收入,先行垫付了这1.8万元。

但是,这个1.8万元原本是应由未交维修资金业主以现金形式来分摊的,“下一步先和这25户业主进行沟通,如果实在不行,还是要通过法律的途径解决。”

### 焦点问答

问:小区还没交付,能不能先交维修基金?

答:新标准从4月1日起执行,在4月1日之前依然执行的是老标准,但老标准必须是针对4月1日前交付的房屋,4月1日之后交付的房屋必须要按新标准执行。这样一来,詹先生不仅不能选择老交法,而且4月1日后要先交维修资金再拿房,这笔钱还不能像一些老购房人一样拖着不交。

问:现在去交维修资金,要带哪些材料去办理?

答:对此,相关人士解答说,首先要到开发商那里取三份材料:一是房屋

的分层分户平面图,二是购房发票(面积误差测算后的最终房款)、三是交(缴)契税和维修资金的联系单。带上这三份材料后,再带上房屋买卖合同正本或副本、本人身份证,到具体的维修资金办理窗口交存就行了。

### 核心概念

## 2/3 业主同意

问:2/3的业主同意,如果是一个单元楼的共用设施部位需要维修了,是不是也要2/3业主同意?

答:规定是这样的。比方说,一个单元楼的14户业主,总建筑面积为1500平方米,楼梯间、门厅、地下室等需要维修了,就需要10户业主(且这些住户建筑面积超过1000平方米)的“双2/3”业主同意才能动用维修资金。也就是说业主数和建筑面积都要达到2/3才能动用。

## 5年 保修期

问:据说新建商品房在竣工5年之内,是由开发建设单位负责保修的,根本无需动用维修资金,是不是这样的?

答:“商品房5年内保修”一说并不全面。按照国务院2000年颁布的《建设工程质量管理条例》规定,由开发建设单位保修5年的仅针对“屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面”,大部分项目的保修时间是由建筑工程发包方与承包方约定的,以目前新建商品房小区中较为常见的电梯、监控等设备为例,通常保修时间仅为1年,最长不超过3年。也就是说,有不少房屋在竣工1年之后,就已经有动用维修资金的需要了。

### 难点透视

从这个案例来看,小区业主在动用维修资金时,大多数业主都投了“同意票”,可见维修资金并不是那么难。但是南京市的维修资金利用率怎么还这么低?是因为“门槛”高还是有其他“隐情”呢?

## 南京维修资金为何使用难?

### 多数不交——使用难

南京新鸿运物业管理有限公司董事长王中宁说,百合华府这个小区在业主投票选择是否动用维修资金时,其实并没有多大障碍,只要有2/3业主同意就行了。但是,如果某个小区的房屋维修资金交存率不高呢?比方说,某小区有200户业主,1/2的业主都没交维修资金,碰到共用设施需要维修时,即使交了维修资金的1/2业主同意动用维修资金或同意要维修,可另外1/2的业主呢?他们虽然没交维修资金,但他们不同意维修、也不愿意用现金形式分摊呢?2/3业主同意的原则就根本实施不了。

不过,他建议说,买房人买了房子,不交维修资金不办房产证,其实是没有很好地保护自己的权利:不办房产证,房子的产权从法律上讲还不是自己的。

### 顶楼渗漏——使用难

市民张先生说,他住的房子是某小区的顶楼,如果以后碰到房屋顶层屋面渗漏,这个是不是可以动用维修资金?若

可以用,楼下的其他业主不同意怎么办呢?

南京市房产部门人士表示,这个例子其实很典型,以一幢一梯两户的11楼小高层为例,假设顶楼发生屋面渗漏了,即使这个单元22户业主全部交了维修资金,可是如果同一单元的其他21户都不同意呢?非顶层产权人会认为事不关己,虽然法律规定有承担维修费用的责任,却拒不承担,导致维修资金使用难。

### 电梯维修——使用难

记者了解到,南京某处有一幢商品房高层房屋,由于销售时间在南京市的维修资金管理规定出台(2000年)之前,大部分产权人没有交存维修资金,目前该房屋的电梯发生了故障,已无法正常使用了,而维修费用需要近10万元。如按照产权人共同承担的原则,每个产权人需要承担约2000元维修费用。

但是,在筹集费用过程中,10楼以上的产权人都愿意承担费用,而10楼以下的产权人则态度暧昧,有的甚至明确表示自己无力承担,电梯不能使用自己就走楼梯。

### 解决途径

## 拒不交付,可通过诉讼“讨要”

百合华府小区25户业主未交维修资金,也不愿意用现金分摊,这笔钱该怎么办?南京熙典律师事务所律师罗利军表示,碰到这种情况,根据《物权法》的精神,是侵害到相邻业主权利了,相邻业主(也就是其他分摊维修费用的业主)完全可通过诉讼的方式来解决。

只要是牵涉到小区共用设施设备需要维修资金的,顶楼因渗漏受害的住户也好,不交维修资金维修电梯的也好,按照《物权法》精神,权利受到侵害的业主最后都可以通过诉讼方式解决。当然,法律途径解决较为“极端”,同一个小区内的业主应相互理解沟通,毕竟共用设施不能正常运转,伤害的还是大家的利益。

罗利军说,同样的道理,



**rein 瑞鹰**

江淮瑞鹰南京汇通特约销售服务店

销售热线:025-52409666 13382033050

售后服务专线:025-57908818 4S店地址:大明路595号

瑞鹰穿越历史时空, 探寻中国地名背后的故事

大型系列电视专题片《中国地名故事》拍摄指定用车

价值 **3000** 元的GPS手机

**10000** 公里汽油卡

活动时间:2月26日-3月31日

大型系列电视专题片《中国地名故事》,将于2008年3月19日在北京正式开机,历经“人民雷桥”、“南京可西里”、“无人区”等轰动全国的大型穿越纪录片拍摄的艰辛历程,其独特的制作理念和可靠的质量保障,得到了有力的证明和专业的认可。此次作为指定拍摄用车的江淮瑞鹰,将再次踏上征途,全程参与拍摄。届时,无论是多远的行程,还是多远的行程,瑞鹰的身影将伴随您走遍大江南北,带您深入历史的长河,以一个中国名地名人的历史故事和传说,中国传统文化的深厚内涵也必将随之绽放独特的民族之光。

购瑞风祥和、瑞鹰全系列 送万元大礼包

特约经销商: 镇江江南:0511-88785888 丹阳广胜:0511-6918666