

《八百多户居民面临无限期停水》连续报道之五

法学专家:供水设施理应由政府负责

快报近日连续报道的南京自来水二次供水矛盾问题,引起社会强烈反响,业主、物管、业委会等有关人士都纷纷打进快报热线,发表自己的观点。大家认为,小区自来水改造势在必行,但核心问题是费用,在这种混乱的局面下,仅靠自来水公司和业主以及物业来进行协商,很难有结果。而法律专家表示,供水属于公共事业,理应由政府给出政策,统筹解决,长期搁置使老百姓屡屡面临停水威胁,是不应该出现的。

居民:费用为何这么贵?

在快报的报道中,有部分小区目前尚没有着手解决,有的则已经开始启动,还有部分已经成功改造。记者了解到,在其中,业委会成员往往要出面组织参与此事,代表居民提出要求。

昨天,一名河西曲水文华小区的业委会委员讲述了自己小区的“斗争”过程,该小区属于中高档小区,有多幢18层的高层,本来小区用水还挺正常的,可随着时间推移,总表和分表差额越来越大,水费就挂在了那儿,“物业不愿意收了,业主也不愿意分摊过高的损耗,那么多的水费,谁愿意掏啊?”

“自来水公司曾经威胁要停水,可是我们业主都抗议,最后不了了之。”他说,小区的总表产权是属于开发商的,开发商委托给物业,业主向物业交水费,因此,自来水公司要停水,理应先找产权单位开发商,由开发商找物业,物业再向业主讨要水费,“我们跟自来水公司没有直接关系啊!”

“水白白地流着,难道业主不心疼吗?”他说,小区挂账的水费有50多万,其中很大比例就是漏掉的,自来水公司给他们提供了一个账户,叫业主自己的水费交到那个账户,先挂在那里。可是业主们都没有交钱上去,自来水还在照用。

“还有就是改造费用,自来水公司为什么不能降低点呢,那么贵让我们怎么承受?”他说。

物管:我们夹在中间很难办

“作为物业公司,我们早就有话要说了,你们的报道我们很欢迎!”昨天,北门桥高层的物管主任程先生给快报打来电话,称他们小区7幢高层,有6幢由物业长期在贴水费。

“水越漏越严重。”程先生说,其中一幢北门桥3号高层,从今年七月份起,总分表误差越来越大,以前每个月两千多度水,一下子上升到三四千度。如果物业以分摊的原则去向业主收取,由于分摊额过高,业主都不愿意,最后就只能停止收取,任由欠费增加。

任,该检查的都检查了。”程先生说,高层供水主要是明管,看不出漏水的痕迹,只有总表到水箱一段是暗管,可是把出水关掉,总表也不转,水箱检测也不漏水。“对于这个问题,我们实在解决不了,只能求助自来水公司。”

程先生说,自来水公司答应过来检查,但是当物业提出要求,即如果是物业管理不到位,没有发现漏损,那么物业可以对水损埋单。可如果一切正常,那么就请自来水公司按照用户分表收取,自来水公司拒绝了。

“你要收水费,用户是业主,又不是物业公司,怎么全部推到我们身上呢?”程先生说,物业公司收了13年水费,已经贴了几十多万了。物业公司也没有牵头的职能和能力,难道要让他们来牵头处理这种纠纷?

程先生说,如果要切实解决这个问题,他希望自来水公司能早日拿出预算来,改造要多少钱,业主要分摊多少,都摆出来。“我们可以帮助做业主签字的工作,可以帮助申请维修基金,但是先要有行动啊!”

自来水公司:期待政府出政策

记者了解到,很多二次供水小区业主都反映,目前其实存在一个“双轨水价”的问题,即直供水按照物价局的水价来收,而二次供水的则要加上分摊的比例,水损严重的,有些水价能达到四五块钱一吨,严重超过业主的承受能力。

“目前的问题是,小区的用水既然要加压,就存在一个成本问题。”昨天下午,记者采访了南京市自来水抄收管理处的侯所长,他表示,供水有个水压问题,一般的城市水压,只能保证到七层楼的供水,如果超过七层,或者本来小区地形就高,都需要二次加压供水。

“如果是直接通到终端,那么我们可以承担小区水管的维护,或者与物业来签协议,委托他们维护。”侯所长说,但是这种加压的设备、电费等等,属于业主入住的基础条件,既然业主选择了高层或地势高的小区,那么就应该承担这种成本。而相比之下,天然气、电可能就不存在这种自然特性,只要有管道就可以从上到下送达。

另外就是小区水管的产权问题,因为产权是开发商的,然后又移交给业主,属于共有产权。开发商和物业有维护的责任。而这种产权体制下,如果自来水公司不改造水管就直接上门抄表到户,“那么哪一天加压水泵坏掉导致停水,该由谁负责呢?”供水是社会系统工程,大家把关系理顺,共同努力才能解决好。

那么业主当初买房的时候,供水设施的费用应该已经打入房价,再次向业主收改造费,不是二次收费了吗?对此,侯所长表示,有些房子的水管是开发商自己建的,即使是自来水公司一开始就建设,也是要收费的,这笔费用就像煤气的初装费或电力的接入费一样,都是属于同一性质。

侯所长表示,其实并不像很多业主或物业所想象的那样,自来水公司不积极处理此事,实际上这两年他们一直在做这方面的工作,全市已经改了10来个小区。

侯所长认为,这类问题牵涉到方方面面,政府要出政策,帮助破解难题。

法律专家:供水设施属于公共设施

昨天记者就此咨询了南京大学法学院的副教授肖泽晟,对于目前改造的这一套程序,他表示怀疑,认为供水设施属于公共设施,理应由政府负责才对。

肖泽晟表示,虽然“法”的位阶要比“条例”高,但是《物业管理条例》属于特别法,有些具体的问题应该由特别法来调整,照搬《物权法》也是不行的。

“《物权法》是基于市场流通的,可是管道呢,是要连起来的,小区里面的管道和外面的管道必须要连接才能发挥作用,这显然属于公共设施,将其归属于业主共有产权意义不大。”肖泽晟说,业主拥有这样的产权,有什么意义呢,管道不是绿地,大家在绿地上还可以免费休息,个人拥有管道有什么意义呢?

让业主分摊费用,在肖泽晟看来不仅不公平,操作性也很差,“这种挨家挨户地收取,什么时候能完成,怎么进行组织,这不是开玩笑嘛!”解决之道就是政府要有个整体的政策。提供公共设施,这本身就是政府的责任,作为自来水公司,只是政府将这种职能委托给他们而已,“最后解决不了,还是得由政府买单,否则要政府机关和公用事业做什么呢?”

肖泽晟建议,对于目前法律法规上的冲突之处,可以由人大常委做出解释,理顺其中的关系。而南京市也可以出台专门的规章,不仅是自来水,将水、电、气等公共实施的维护管理都包括进去,进行一个总体的设计。这样做,对于推进公共事业社会化改革有很大的好处。

对于多年渗漏产生的巨额水费该谁承担的问题,肖泽晟认为,这要看当初自来水公司和物业是怎么约定的,找出一个各方都能接受的方案。“道理可以摆出来,各家看占多少理,是某一方的责任,还是历史的原因,都要公平对待。当然,作为自来水公司,应该适当让一步,毕竟是企业。”肖泽晟说,解决二次供水问题,对于自来水公司来说肯定也是有利的,因为可以避免损失继续扩大。而且按照《物业管理条例》规定,自来水公司有维修养护设施的责任,拖了这么长时间,显然是没有及时解决这个问题。

快报记者 孙玉春 实习生 马薇薇

工商财务 咨询 服务 泰丰 代账、注册、会计实践培训。84540780 鑫达 代账、注册、会计实践培训。84540780 坤瑞 注册、增资。83617735 融利 注册、增资、办一般纳税人、贷款。85068881 注册、增资免费提供地址 81771090

玉源 代账、注册。68951451 创业园 免费注册、高额奖励。84718871 言诺 全程代办医疗器械许可证,速办工商。84512692 正奇 注册、代账、增资。位于下关创业园 58755873 招商 快办注册、财税优惠、提供地址。84707889 惠登 快办工商。18901580966 免费核名,三天拿照 提供地址办公、注册、增资、验资、返税、一般纳税人。84219665 石鼓路33号 工商代理

专业快办 建筑业资质、许可证 公司注册、增资、代账 66670075 66670076 大光路188号锦江丽舍2015室 鼎舜 代账、注册、增资、代账。83302912 汇集 代账、注册、增资、代账。84541780 金安 快办公司注册、增资、代账。84541780 市区 注册、增资。84453170 优诺 注册、增资。84547690、13813971780

华夏商标所 免费设计★免费查询 84219076 香港公司低价 裕茂 注册、增资。81585419 峰极 超低 大额注、增。86007567 维诚 大额 注册、增资。13512535366 金安 快办公司注册、增资、代账。84541780 市区 注册、增资。84453170 优诺 注册、增资。84547690、13813971780

联合快办 全省大额公司注册、增资 专业办理建筑业资质证书,各行业许可证。 84651480,84651460,15951951639 宇搏 工商注册(三天拿照)。84788117 泽惠 先办后付,低价注册、增资。13813804715 正扬 亿元增资、验资。13915981111 虎平 代账、注册。86512500

香港·海外公司 专业注册咨询 提升企业形象,拓展国际商机 (25)8689 9889 深圳·广州·上海·杭州·北京·成都·香港 骏业 www.sbc.com.hk 政府招商 诚招实体企业,快办公司注册 专业代办业务。电话:15895801966、13851519448 江宁 工商注册、代账。51610644 政府招商 免费快办注册,高额奖励。18952027665 鲁飞 代账、注册。13770596223 江宁 工商注册、增资。15195767973 大中 注册。86352603

贷款 咨询 服务 新街口 现、还、分、快、稳、低。13611506657 淮海 取、还、超低。15996241499 珠江路 地铁快现(安全、有积分);还款(免费维护)狂低。85183135 新街口 快现。84720690 新街口 快现,点低。84214540 鼓楼 快现,狂低。15305155304 财鑫 急用款,无担保,外地可。83035532

无手银行 续利息 凭身份证当即得款 龙江:86211133 虹桥:83171053 新街口 现、还、超低。84670350 珠江路 快现、还款,狂低(送好礼)。13814036179 三山街 快现、疑难房贷、急用款。13770636087 秦虹 急用款。52655889

借钱 找我 52335549 52343380 中华路363-1 李总 13805187720 无抵押,速度快,资金充足,外地可。84757758 新街口 快现、还,点低。13851790569 银华 急贷,超低,房、车抵押贷款。86648400 珠江路 快、现、还,点超低,可积分。84530286、13770820028

中央门急用款 南京人3千-50万内,真实无抵押,银行利息,当即得款。83767297(先锋广场) 无抵押10万内当即得款 84757776 迈皋桥 快、现、个体户。85319153 奥体中心 快现,点特低。13218025252 耀源投资 南京人急用款,大行官来就借。18915948996

10分钟易贷 凭身份证,当即得款,银行利息 电话:66665201(24h)黄小姐 江宁急用款 无抵押1-100万,公务员,80后优。025-52280355、15301592226 鼓楼 快现、还、急用款。85189587 淮海路 现、还、超低。13260870715 江宁 急用款,1小时得款。13401997001 安怀村 现、低。81956943

银达典当 中国首家跨省典当连锁集团 典当 房产、股票、汽车 电话:86625550 或 114 地址:中华路302号 大行官 信用快、现,点超低,有积分,可还养。68891811 江宁 快现、还款,点低。87186445 8100 10万信用贷款,快,费低,外地可。52989661 大臣金 速办个人、企业1-500万贷款,息低,当日得款,外地可。66030330、66860607

前期无抵押 无抵押信誉贷款 咨询 安全快捷 专项扶持:中小企业、个人小额贷款。 购房合同、银行抵押、按揭房、车辆贷款。 电话:84671091 84671092 大行官长安国际2007室

诚信为本长期服务 当即提款 84757776 利息正规 84757959

广州路 南京人10万内凭身份证,户口本借,手续简,速度快,当即得款。51860441

十万元内 凭本市户口 来了就借 84576455

金润 3仟-100万凭有效证件,当即下款 84616702

银务投资 房贷:费低速快,经适房可。 车贷:5年,利率低,费低。 中小企业10万无抵押贷款。 以上服务不成功不收费。 13151567350 58804840

现代快报征订热线 现代快报传播有限公司分类广告便民店(可上门服务,用户也可就近选择办理业务):

总部:洪武北路55号置地广场一楼现代快报。84783581、84783538 南湖:南湖长虹路129号2幢106室南湖公园南大门旁 86564459 86604837 大方巷:大方巷 鼓楼三条巷18号1-1 电信局东门斜对面 86636781 来凤店:集庆门来凤新村51号101室(来凤街菜场斜对面院内) 52300672、52315677 后标营:光华东街光华园1栋(门面) 电话:84499683 秦虹店:秦虹小区高虹苑24幢53号101室(苏果超市后面) 52633449、52624312 大厂:大厂园东路59号 57060924 健康路:健康路423号华联超市巷口内 84404589、84456821 三牌楼:三牌楼大街160号(楼子巷小区内) 83450236、58706211 长营村:十字街70号18栋107室 85525150 江宁:江宁北沿路168号-6、103底站向前 52283256 杨将军巷:新街口青石街40号106(长江贸易大楼后) 84785564 宁工新寓:草场门大街246号(烟酒店内) 86289095、86288821 浦口:浦口珍珠街46号(服装商城附近) 58409565