

南京一小区防水施工“水分大” 法院判决返还维修基金110万元

南京市光华路2号鑫园小区的很多业主最近舒心多了,因为前不久南京市中院二审判决,要求他们小区以前做防水维修施工的单位退还多收的110万元,这笔钱将充实到小区公共维修基金账户。这场诉讼从2021年底就开始了,维修工程更是早在2016年到2018年期间开展。最终,业主的诉求得到了法院支持。

实习生 陈思
现代快报/现代+记者 孙玉春 文/摄



鑫园小区一栋做过防水维修后的楼房外墙面 扫码看视频

法院终审 施工单位退还110万元工程款

2024年3月15日,南京市中级人民法院(2023)苏01民终13738号民事判决书正式下发,在一审判决败诉后提起上诉的南京房屋防水工程有限公司,没有彻底“翻盘”,法院只是改判了施工方退还金额。

2023年10月9日,南京市秦淮区人民法院下发苏0104民初2495号判决书,对原告南京市秦淮区月牙湖街道鑫园住宅小区业主委员会与被告南京房屋防水工程有限公司建设工程施工合同纠纷一案做出判决。秦淮法院认定:2016年至2018年期间,原告与被告签订31份《建设工程施工合同》,约定工程内容包括飘窗、外墙、屋面渗漏维修,案涉工程竣工

验收后,按最后审核金额5659588.81元(19幢除外),由被告维修基金账户划至被告账户。

后来,有关部门牵头对被告施工的19幢房屋进行抽查,发现存在虚报工程量等情况,于是责成被告将19幢多收的工程款退还原告维修基金账户。其他楼幢问题,有关部门建议原告通过司法途径解决。

判决书上最后说,“本院审理中,委托南京建宁工程造价咨询有限公司(以下简称“建宁造价”),对光华路2号鑫园小区31份防水维修合同内工程造价进行鉴定,建宁造价出具确定性意见,造价为2635345.90元……现有证据能够证明,江苏希地丰华项目管理集团有限公司(以下简称“希地丰华”)出具

的工程造价审核意见明显与事实不符……被告应将多收的工程款3024242.91元退还原告维修基金账户……”

被告不服一审判决,提起上诉。南京市中院二审判决书最后认定,鑫园各楼栋漏水情况不同,防水施工的工程量亦存在差异,本案鉴定机构通过随机抽查确认个别楼栋外墙防水、窗框防水、屋面防水工程量,其余楼栋工程量按抽查后调减同比例确定,该鉴定意见可作为确定涉案工程款的参考。综合考虑双方合同约定、希地丰华出具的结算审核报告、本案鉴定书出具的鉴定意见、审计署对防水维修工程价款的审计情况,法院酌定防水公司应退还工程款110万元。

退款背后 国家审计署介入,发现弄虚作假

现代快报记者了解到,鑫园小区交付于2002年。随着时间的推移,小区很多楼栋出现外墙、飘窗、楼顶渗水问题,当时的小区第三届业委会和物业公司一起,向相关部门提交申请动用小区维修基金,对各栋楼房进行防水维修。

从2016年5月到2018年7月,鑫园业委会和南京房屋防水工程有限公司共签订31份维修合同,涉及小区27幢楼房中的21幢,总的合同金额超过了600万元。

据鑫园第四届业委会主任陈湖介绍,在工程完工后,业主们反映依旧存在渗漏现象,很多人怀疑工程存在严重偷工减料。

2019年10月,国家审计署在巡查南京市维修基金使用情况时,

对鑫园19幢防水维修项目进行了审计抽查。这一事实,在南京市中院二审判决中有明确表述。

审计署抽查发现,鑫园19幢防水维修项目弄虚作假的情况。后来,南京市维修基金办责成南京房屋防水工程有限公司于2020年7月29日,退还小区19幢业主维修基金账户120925.35元。2019年10月,第三届业委会集体辞职。2020年7月份,第四届业委会经选举产生,随后即着手准备起诉防水公司,追回多划走的维修基金。

二审法院对一审判决结果做了部分改判,鑫园业委会成员表示,二审法院应是参照了国家审计署的退还比例系数。他们对此表

示认可。

3月底,现代快报记者赶到光华路2号鑫园小区,可以看到,每一幢楼都有明显的做过防水维修的痕迹,不过,外墙和窗框刷了防水涂料的位置,墙体是暗淡的,如同家里的旧春联撕掉之后,在门上留下胶水印迹。此外,记者也仔细看了建宁造价勘验复测的记录,通过重新测量,有很多处局部没有做防水,与原先提交的防水工程量不符。

业主方代理律师江苏钟山明镜律师事务所王思涛表示,此案中施工方涉嫌“偷工”。据悉,按照当初建设工程造价咨询协议书,防水维修预计花费300万元。实际上小区维修基金支出超过700万元。

最初造价审核形同虚设?

王思涛律师指出,以希地丰华“苏希环工咨字【2018】第444号”,鑫园1幢1、2、3单元渗水维修工程结算审核报告为例,虽有部分核减,但对上报工程量100%予以了认定。

再看因为审计署介入而提前得到解决的19幢,在二审判决书中载明,2018年鑫园业委会与防水公司

就鑫园小区19幢一至五单元防水维修工程签订4份合同,合同价共计638133.47元,工程竣工验收后,希地丰华对19幢维修工程进行审计并出具审核意见,审定金额合计626084.27元。审计署抽查后,是在626084.27元基础上,责成施工单位再退还19幢业主维修基金账户12万余元的。

31份施工合同因何而来?

鑫园第三届业委会与南京房屋防水工程有限公司先后共签订31份防水施工合同。记者获取了部分合同复印件,以2017年11月1日为例,签订于当天的合同,记者看到的就有5份,分别是鑫园1幢1、2、3单元渗水维修工程,总金额193548.01元;鑫园1幢4、5单元,4幢2单元渗水维修工程,金额190448.06元……每份合同都是高于19万元,不超过20万元。这算不算分解合同?目的又是什么?此外,据鑫园小区业主反映,在“南京市住宅专项维修资金工程竣工验收报告上”,多位业主的签名是被冒签的。

北京市炜衡(南京)律师事务所高级合伙人,南京市律师协会物

业服务法律专业委员会主任蔡全义表示,维修基金按楼栋存取,也按楼栋使用,这样签很多份合同可能有这方面考虑。不过,按照《南京市住宅专项维修资金管理办法》第三十一条,应急专项维修工程在二十万元(含)以上的,应当聘请监理公司实施监理,所需费用可从维修资金中列支。因此,不排除当时的业委会和施工单位是想降低成本或者回避监理。

就此事,现代快报记者在4月3日联系了秦淮区住房保障和房产局办公室,希望了解鑫园小区维修基金使用的相关情况,对方工作人员询问是不是采访,记者说“是”,对方说“那没有时间”,电话随后就挂断了。

对小区业委会成员加强监管是趋势

蔡全义表示,这些年来,对于住宅维修基金的监管日趋严格,作为日常代表业主权利的业委会,有责任却无人担责。南京有一个小区,维修基金花了800多万元,业委会主任辞职了事,最后街道、社区、物业公司、维修基金管理中心以及业委会,没有一个人承担责任。蔡全义说,据他了解,南京市住房保障和房产局正在制定一个“导则”,对业委会责任进行规定。此外,《南京市住宅物业管理条例》正在修订中,今年可能发布,其中也增加了对业委会责任追究的条款。

蔡全义参加了对上述维修基金亏空小区“议事规则”修改的工作,该小区新一届业委会在议事规则里加入对业委会的监督条款。首先明确越权办事须向全体业主承担违约责任,不能辞职了事。关于用钱额度,同类项目单次不超过10万元的由业委会决定,单次超过10万元或再次进行同类项目不

超过10万元的需业主大会决定。此外,还明确了业委会及其成员违约需承担的责任和后果。

其次,鉴于单个法定业主诉权的限制,业委会又很难自我追责,议事规则规定,业主监事会可以通过投诉、诉讼等方式追究业委会违约责任。监事会在合理期限内不追究的,10名业主联合可以通过诉讼进行追究。

第三,议事规则规定,业委会违约产生的违约金应汇入业主共有资金账户。该违约责任及追责主体支付的律师费、诉讼费等诉讼成本,由同意业委会越权办事的委员承担。

第四,明确了对业委会主任离任审计的要求。当然,完善监督机制的同时,也在议事规则里明确业委会的权利,赋予业委会权利,甚至拓展业委会的权利。让业委会有权干事但不能越权干事,这样才能正常运转。

分类广告 刊登热线:025-84783581、13675161757
地址:洪武北路55号置地广场1806室

南航校医院

诚聘外科医生、影像(B超或放射)医生各1名,65岁以内。联系人:程老师,84892325。

遗 失

遗失 许华君退役军人优待证,卡号:6214724301000975340,声明作废。

遗失 兹有秦淮区高桥门199号141幢一单元102室购房发票遗失,特此声明作废。

吴泓锦遗失宿迁学院学生证,证号:20220208105,声明作废。

遗失 泰兴市晨晖服装厂营业执照正、副本,注册号:321283000159830,声明作废。

公益广告



双面用纸 节约森林

中宣部宣教局 中国文明网