

城 物业维权

在日常生活中,市民如何避免产生不该有的居住烦恼,出现物业纠纷时该如何维权?为此,上海物业版特开设这一栏目,聚焦居民日常生活中常见的物业纠纷案例,邀请各方专家进行权威分析和解答。

——编者

屋面天花板水迹斑斑,护墙板霉变发黑,厨房卫生间滴水不断……

业主好不容易搬进新巢,舒心的日子过了不久,揪心烦恼的事随之而来。这些除了有一些房屋质量差造成外墙渗水外,大部分原因是装修不当引起。这类纠纷已经成为物业管理中的顽症,在物业相邻纠纷诉讼中占了很大的比例。

案例 1

业主擅自改管道引发水灾

去年6月,某小区大楼1204室的业户在装修过程中,擅自将阳台与房间打通,并在阳台与房间的地面上铺了一层地板,而后又将阳台落水管用砖墙封闭,并将一部分改用橡胶管子连接。由于连接的橡胶管子损坏,一场大暴雨过后,造成雨水漏进地板内,同时该业主楼下1104室业主家出现漏水现象。雨不停地下,1104室阳台与房间顶部交界处滴水,紧

业主装修不当引发居民矛盾冲突 物业相邻纠纷成诉讼新热点

接着向室内蔓延……突如其来的“水灾”使1104室业户损失惨重:卧室家具、衣物、地板大部分受损。

随后,物业公司与居委会一起将楼上、楼下两位业户进行协调,由于1204室推卸责任,调解失败。于是1104室业主以相邻关系纠纷将1204室业主告上了法庭。针对原被告责任认定上的分歧,法院请了建筑专业鉴定机构作了检测认定和估价机构损失估价:被告违规装修引发漏水。

法院根据专业检测和估价,并经查证后依法认为,被告因违规装修,侵犯了相邻业主的权利,给原告造成了一定的经济损失,依据《民法通则》的规定,判决被告恢复下水管道原状,支付鉴定和估价费,赔偿原告家具、衣物、地板等损失3.5万元。

案例 2

业主装修竟打穿热水管

无独有偶。一业主装修打穿预埋水管,致地板不停渗水。几年前,王某买下了东区一处商品房,并与房产商约定,交付房屋的装饰标准为预埋冷热水管。去年底,王某发现房间的木地板出现渗水,经检查,原来预埋在楼板上

层中的热水管上有个圆孔。随即,他与房产商达成协议:由市房屋质量检测站进行检测,鉴定费先有房产商垫付;房产商借给王某外借住宿费1万元等。今年,王某又向房产商和物业公司各借2万元住宿费。检测结果表明,水管上的圆孔是冲击钻击穿造成的。

王某向法院起诉,认为房产商铺设的热水管未加保温层合套管,不符合有关规定。他进行装修时,物业公司也没有提供管线走向示意图,故房产商应承担修复费用及补偿等。而房产商认为打穿水管的责任在王某本人,并反诉要求他承担6000元的检测费、归还借款。

法院查证后发现,并没有规定水管一定要加保温层,因此王某的说法依据不足,故判决他承担检测费,并返还房产商住宿费。同时,在物业公司的调解下,这位业主还赔偿楼下业主5000元损失。

提醒

家庭装修需关注隐蔽工程

给业主提个醒:装修居室至少也要有五年十年的质量保证。在装修时,业主不能光顾眼前的富丽堂皇,更要注重室内的隐蔽工程

的装修如上下排水管道,电器线路的敷设等。一些业主为了贪图便宜,请了无执照、无资质、技术差的“马路游击队”装修,给日后埋下事故的隐患。业主即便请正规军装修也要加强监理,对隐蔽工程特别关注,尤其防止擅自改变厨房、卫生间的结构和使用功能,在安装下水道连接头(如浴缸、水槽面池、马桶)等时,应规范操作,做到管路合理、连接紧密、无跑冒滴漏、无违章拆移,而且在施工中要考虑好便于日后的维修。避免因装修不当引发渗漏水,造成对相邻业主的侵害,引起纠纷。一旦发生事故肇事业主要积极配合物业公司进行勘察,及早发现,及时处理,把问题控制在萌芽状态。

给物业公司提个醒:在业主进户时,物业公司要按照国家和有关部门的规定,在签署物业管理服务合同的同时,签定居室装修协议书,明确居室装修的禁止行为,特别是对隐蔽工程装修作出特别警示,要做好这方面的宣传工作,加强装修期间的巡查和指导。对已经发生的渗漏水问题,要积极主动做好业主间的协调查验工作,并及时解决问题,努力化干戈为玉帛,避免业主间矛盾激化。

上海市物业协会法律顾问 黄友健



让晾衣架排排队

爱干净的上海人喜欢洗洗晒晒,但由此而来的“万国旗”常常会破坏建筑的外观美,广西南路上的瑞福大厦将晒衣架变得整齐、规范和美观

种楠 摄

何谓业主委员会信息发布制度?

城 物业我知道

业委会应将小区召开业主大会会议所作出的决定、临时业主大会会议的召开、业委会工作会议讨论拟定的事项、物业服务企业选聘、维修资金的使用、公共收益收支,物业服务合同变更以及小区物业管理过程中发生的重大事件向全体业主公布。

根据规定,业主委员会应当向业主公布下列情况和资料:(1)管理规约、业主大会议事规则;(2)业主大会和业主委员会的决定;(3)物业服务合同;(4)专项维修资金的筹集、使用情况;(5)物业共有部分的使用和收益情况;(6)占用业主共有的道路或者其他场

地用于停放汽车车位的处分情况;(7)业主大会和业主委员会工作经费的收支情况;(8)其他应当向业主公开的情况和资料。

业主委员会经费如何管理?

业主委员会的活动经费可以根据《业主大会议事规则》、《管理规约》或业主大会的决议确定,由全体业主支付或者在物业管理区域的公共收益中列支。

业主委员会活动经费应该指定专人或者委托物业服务企业保管,根据年度经费使用计划,按月支取,并做好资金出入账目登记。对为业主委员会添置的办公设备、为业主利益办事产生的交通费、通讯费、资料费等费用可以报销,应当按照业主委员会经费开支报销流程及时做好报销登记手续;活动经费的使用应该注明使用的时间、事项、金额、经办人,并经业主委员会主任、副主任或其指定代表审核签字批准,活动经费使用明细账应该记载完整、工整,以备业主查询。

肖阳

安卓

ios

注册成功即赠50000元保额的家财险

扫描左侧二维码下载上海财保APP>>> 详情咨询 4001111111

上海办公楼进入历史最好经营期

申城办公楼市场出现新亮点,上海核心区域的办公楼(主要指浦东地区)已处在其自身历史最好的经营期。和全国其他城市相比(香港除外)也处在历史最高的经营期。

国金中心二期,每天平均租金为18元/平方米,出租率100%;国金中心一期,每天平均租金为15元/平方米,出租率100%;环球金融中心,每天平均租金为14.50元/平方米,出租率92%;时代金融中心,每天平均租金为14元/平方米,出租率100%……目前,这些办公楼的租金水平处在历史最高位,而且依然存在上升空间;一批甲级写字

莘庄、江桥迎来土地高溢价

12月10日,沪上土地市场迎来两场备受关注的土拍,闵行区莘庄镇闵行新城MHP0-0303单元01-01-15A地块由金辉地产以28.15亿元竞得,溢价143.28%,成交楼面价43790元/平米。嘉定区江桥镇北社区J1-01、J1-02、J1-03、J1-04地块为纯住宅的地块由龙湖以46.5亿元竞得,溢价率108.34%,成交楼面价27084元/平米。

莘庄:超周边项目均价>>>

莘庄镇闵行新城MHP0-0303单元01-01-15A地块为住宅用地,占地面积32141.9平方米,容积率2.0,绿化率35%。地块周边均为成熟小区,并拥有仲盛世界商城和凯德龙之梦大型商城,还有地铁莘庄站的超级综合体,无论生活配套还是出行交通均十分便利。此次的竞得方金辉地产是今年在上海首次拿地,成交楼板价高过周边在售项目均价。

据悉,该项目中小套型住宅建筑面积不得低于住宅总建筑面积的55%,计35356.09平方米,配建保障性住房建筑面积应占该宗地规划总住宅建筑面积的7%以上。剔除保障型房,地块楼板价达4.7万元/平方米,未来房价至少在6.5万元/平方米以上,而当前周边的春申景城等新楼盘均价在4.2-4.5万元/平方米之间,预计2年后均价也只有5.2万元/平方米左右。上海中原研究咨

询部高级经理龚敏分析,根据以小户型为主的产品定位来看,刚性自住客的经济承受能力相对乏力,所以如何做到产品吸引人和营销优势是房企拿地后主要考虑的问题。

江桥:夺纯住宅地块>>>

嘉定江桥镇北社区J1-01、J1-02、J1-03、J1-04地块为纯住宅的地块,占地面积为95382.2平方米。地块位置离南翔站及桃浦新村站3千米,距离在建的14号线金园五路及临洮路1千米,未来出行较为便利。

该地块为附近区域的唯一一块纯宅地。与该地块容积率相同的好世凤翔苑等周边项目目前在售均价为3万/平方米左右,通用国际在售均价则在1.4万/平方米左右。周边二手房,譬如天禧嘉苑,目前均价在2万/平方米左右。而此次地块的成交楼面价27084元/平方米,与周边在售项目均价持平,预计未来保本售价将近4.5万/平方米,对于项目未来的盈利难度加大。

“目前北京、上海对于优质纯宅地的稀缺,造就了今天纯宅地的高价成交。”上海链家市场研究部总监陆骑麟表示,嘉定区江桥镇北社区地块作为该区域近几年推出的唯一一块纯宅地,吸金是必然。从上海12月的土地推介来看,年底还会有多块纯宅地的推出,预计将会以高溢价模式成交。

本报记者 杨玉红