

交房延期 手续不全 顶层漏水

# 中乐江南名都遭业主维权

## 业主和物业发生纠纷,责任在谁?

□本报记者 张军锐  
见习记者 查理达

近年来,随着住宅小区不断增多,规模不断扩大,小区物业管理与小区业主之间的纠纷也不断增多。比如物业服务差就可以拒交物业费吗?小区内车辆丢失物业费要不要赔偿?业主违规装修时该如何处置?业主家地板渗水怎么办?通过本报记者近期的走访,为你列举了我市众多物业管理存在的典型矛盾和建议,希望能给你物业上的一些纠纷或是维权有所帮助。

一、小区内车辆丢失物业费要不要赔偿?  
走访中多个小区里的居民向记者反映,小区内时常都有车辆丢失的情况发生,家住康诗丹郡的秦女士上个月就丢了一辆买了不到半年价值3000多元的电动车,向物业反映此情况,物业说责任主要在秦女士没有把车锁好,车停的不是位置等。秦女士提出调取监控,发现自家楼下属于监控盲区,小区其他监控设施很少,对于自己丢车一事基本无从查起。只能暗自气愤,自认倒霉。

二、小区住房开家庭餐馆带来的困扰问题归谁管理?  
泰和苑24号楼的几位大妈反映,被一楼开的家庭餐馆困扰了很长时间了,原因是该住宅改建的家庭餐馆经常营业到深夜,打牌声、吆喝声吵得人睡不好觉。餐馆长期大量的油烟排放也使得楼上居民家的窗户被熏得漆黑,十分难看,为了避免这些油烟,楼上居民不得不长期关闭窗

户。记者采访中发现,家庭餐馆主要是出现在部分老小区内,没有明显标志。那么对于这些小区住宅改建的家庭餐馆是否合法呢?小区物业需不需要承担一定责任呢?《物业管理法》第77条明确规定:“业主不得违反法律、法规以及管理规约,将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律、法规以及管理规约外,应当经利害关系人同意。”如有此类纠纷产生,小区物业管理方也应履行《物业管理条例》的第一条“为了规范物业管理活动,维护业主和物业服务企业的合法权益,改善人民群众的生活和工作环境,制定本条例”一项,有责任和相关部门对住宅改建的经营方进行制止、处理和起诉的权力。如果在经营期间小区物业都没有很好地调解困扰和纠纷,居民也可自行向房管、工商、卫生等部门举报。如果调解无效,小区居民可向法院提起诉讼。

三、雨季即将来临,小区房屋漏水谁来修?  
即将进入春夏季,雨水逐渐增多,陆续有小区业主反映房屋漏雨、渗水的问题。家住金典花园19号楼的胡阿姨告诉记者,她家自2012年初搬进小区居住,短短3年的时间,家里频繁出现的渗水现象很让人烦恼。前两次发现卫生间渗水的现象向物业反映后都进行了维修,并收取些许材料费用。可是维修的效果还是不尽如人意,维持不了几个月又频繁渗水,再向物业报修时,物业推脱说胡阿姨装修时防水工作没有做好。最后胡阿姨还是自己花钱找人对渗水进行了修理,可是这一修理就花费了四五千元。胡阿姨对自己花钱处理的结果一直存在很大意见,认为物业方应承担一半的费用。那么对于此类纠纷问题到底是谁的责任呢?据业内人士介绍,住宅使用的房屋存在质量问题,如果质量存在瑕疵的商品房尚在保修期内,业主可以要求商品房的出卖人承担维修责任。如果该渗水现象是其他业主导致,可以通过协商的方式与相关业主协商维修事宜,如果协商不成,可以通过诉讼的方式要求进行赔偿。

□本报记者 卢小龙 杨柳

“这两个月我们因为房子的事情焦头烂额,年都没过好。”近日,有信阳中乐百花江南名都业主向本报记者反映,信阳中乐百花江南名都存在交房延期、手续不全、房屋设计不合理、顶层漏水等问题。

3月6日,记者前往中乐江南名都一探究竟。来到江南名都小区门前广场,记者看到广场四周都挂上了业主们拉的抗议横幅,还有几位业主在售楼中心门前静坐。看见记者到来,他们纷纷围了上来,诉说自己的遭遇。“说好的2014年12月31日交房,到现在开发商应提供的四书一证一表都没有。”“这里的物业费太贵了,1平方米收费1.15元,全信阳也没这么高的。”……10多位业主群情激昂。

“房子设计得很不合理,我家和邻居家的门间距过窄不能同时开门。”住在2号楼的一位业主带着记者来到她家。记者看到2号楼03户、04户和05户、06户的入户门间距不到30公分,如果有一家开门另一家就无法开门。“我发现这个问题后也找过开发商,可是开发商说你们自己去改建,改建费自付。建造的房子不合理却让我们自己花钱改,那有这样的道理?”这位业主气愤地说。

住在5号楼2305号业主张启水买的是一套顶层房屋。他向记者反映,房屋漏水情况严重,虽然经过维修,但是没有维修妥善。如果想维修彻底,仍然需要业主自己花钱处理。“因为售楼部根本不让我们看房,让我们先交钱,签收房表后才能看房。交房之前我们根本不知道房子的实际情况是什么样的。”得知记者来采访,3月9日,张启水专程从县里赶来,记者在2305号屋内看到,

该房屋顶多根钢筋外露(据张启水说这是开发商针对屋顶渗漏做的修复处理),钢筋四周水渍明显,一处侧墙也有明显黄色胶渍。客厅、阳台都存在因漏水遗留下的痕迹。张启水告诉记者:“有谁愿意买到处打补丁的新房呢?”

记者在采访中了解到,中乐江南名都业主维权内容主要涉及以下方面:一、交房日期是2014年12月31日,现在开发商仍未能履行合约,逾期交房,开发商承认违约,但不愿意按照合同每日万分之五的约定进行赔偿。二、在不能提供《竣工验收备案表》、《竣工验收报告》、《工程质量保修书》、《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》等一系列应当出示的文件的情况下强制交房。既然房屋未能经过竣工验收,房屋的质量如何保障。三、房屋未经过

房产部门进行面积测量,现在物业收费的面积是开发商自行认定的。四、物业公司所列举的各项收费标准。如物业管理费每平方米1.15元,电梯管理费500元等等,和其他小区相比过高。五、有部分房屋存在设计缺陷或质量问题。如2号楼两门相撞,部分楼层和阳台渗水。六、涉嫌虚假宣传,当初购房时的宣传册和VCR等宣传资料上表明楼裙(商业门面)是大理石干挂,现在是真石漆。

业主代表易先生说:“我们几百名业主从2月4日开始找开发商洽谈,直到今天问题依然没能解决。每次开发商都找出各种借口避而不见,这期间就只有一名律师出来和业主协调,但是这名律师一直都不能出示自己的有效证件。我们就是想着中乐的牌子大,相信他们,所以

才会到这里来买房。很多业主都是花大半辈子的积蓄买的房子,有的是给孩子买来结婚的,有的是用来养老的。如果开发商遇事敢于担当,出现问题敢于面对解决,及时沟通,只要尽力了我们业主都会理解的。”

对业主反映的情况开发商作何解释?随后记者来到了中乐江南名都售楼中心,向工作人员表明来意。工作人员告诉记者,他们的领导不在,这些事情他们给不出什么说法。

守在售楼中心的几位业主说:“开发商告诉我们准备在3月12日召开业主答辩会,将和业主们好好讨论相关问题。希望这一次开发商能妥善解决问题,不要像前几次那样随意打发。”届时本报记者将跟踪采访报道。

相关链接>>>

## 买房切莫忽视《商品房买卖合同》附件

广大购房者在买房时要认真签订购房合同,同时,也不要轻视合同中的附件。根据《信阳市房产管理中心》的《商品房买卖合同》上显示,商品房买卖合同除主合同外,还包含四个附件,即房屋平面图,公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明,装修、设备标准和合同补充协议。由于主合同只能采用法定的统一文本,所以合同的附件就显得尤为重要。对这些附件,购房人切不可掉以轻心,要注意防止约定不明,留下隐患或者查看不

细而误入陷阱。  
附件一是房屋平面图。一般情况下,开发商提供的平面图非常简单,既无尺寸也无比例,一旦发生争议,购房人明显处于劣势地位。对此,购房人可以要求开发商在房屋平面图中标明长、宽等基本数据,并尽可能要求开发商同时提供电器、供水、照明以及其他线路和装修的平面图。这既是购房人的一个基本知情权,也是今后解决争议的主要依据。  
附件二是有关公共部分与公用房屋

分摊建筑面积的构成说明。购房者需要注意的是,凡不是为所购房屋所在的楼宇单独服务的建筑设施,均不应计入该构成面积。  
附件三是商品房的装饰、设备标准的约定。对于购房人而言,此约定的关键是要把装修标准具体化。要避免采用诸如“高级面砖”、“高级外墙涂料”、“高级木地板”之类的模糊性名称。应当尽量写清装饰材料和设备的商品品牌及其质量标准。  
附件四是双方自由约定的补充协议。有些开发商事先拟好了补充协议,对此,购房人要仔细阅读、审查,防止有的开发商利用补充协议擅自变更主合同的条款而单方加重购房人的义务。

闲游戏很安全、很放心。”

“凤凰牡丹园小区绿化、规划做得很好,房屋质量、布局构造都很合理,还有便利的地下停车场,区位优势也很显著,真的是投资自住两相宜,我决定把家安在这里。”一位看房者夸赞地说。

据悉,凤凰牡丹园地处新六大街与新七大街交会处,由河南兆丰置业有限公司倾力开发打造,项目占地面积180亩,建筑面积500000平方米,容积率2.6,绿化率40%。

## 凤凰牡丹园业主:住在这里幸福感很强

□本报记者 程云 见习记者 曾璨

“我当初选择在凤凰牡丹园购房是综合考虑各方面因素的,这里位居中心城区核心地段,交通很便利,从这里出发,举步即达图书馆、博物馆、百花园、百花之声大剧院、百花会展等文化休闲中心。而且房

屋质量、小区绿化规划做得都很好,总之,住在这里我感觉幸福指数很高!”采访时,4号楼业主王女士自豪地对记者说。

6号楼业主黄保洋,是一名复转军人,常年在外地工作,去年回家乡置业,一下子就相中了凤凰牡丹园的房子。“首先,这里交通便利,出行、就医、购物等都很方便;其

次,房子质量好、布局合理,楼间距很宽,采光好;再次,这里安保措施很到位,每一单元都有楼管员,需刷卡才能入内;最重要的一点就是,小区地下停车场拥有1110个停车位,在解决停车难问题的同时,因为所有进出车辆都不准从小区经过,也排除了相关的安全隐患,孩子老人在小区里休

# 中央电视台广告品牌

## 淮军贡酒诚招信阳各县区代理商

一、招商条件: (解释权归淮军酒业)

- 有较强的经济实力。
- 有较广的人脉资源。
- 热爱淮军贡酒。
- 首批进货10万元。

二、特惠政策:

- 首批进淮军贡酒: 礼品、五年、八年、十年等品种酒10万元送面包车一辆(价值3万元); 补偿门面房租金2万元; 1位营业员工资2万元; 另送1万元门头装修费、1万元品尝酒、1万元手机充值卡, 共计10万元(以淮军贡酒10年原浆酒作价支付)
- 首批进货20万元, 特惠政策翻一翻, 给40万元, 酒依次类推, 多进多送! 每县、区仅招一家代理商!

招商电话: 400-0909-897 138 6595 0648

诚招信阳各县、区代理商(团购商): 138 6595 0648

公司网址: www.hjgj888.com

招商  
热线

400 0909 897