

房屋保修期满后,剩余的保修金该何去何从?

鄞州区住建局率先出台保修金退还办法

已有10家开发商同意将这笔资金纳入小区房屋“养老金”

房屋的质量问题,关乎民生福祉。当房屋保修期满后8年后,开发商当时缴纳的物业保修金该何去何从?今年6月,鄞州区住建局在全市率先发布《宁波市鄞州区关于保修金退还有关事项的通知》(下称《退还通知》),给了居民一个明确的答案。

该《退还通知》明确,只要满足相关条件,物业保修金可连本带息转入物业专项维修资金账户,鄞州区业主可继续申请使用这笔资金,用于今后的房屋维修。同时,也明确了保修金余额退还,以及无退还单位情况下保修金的管理问题。

该《退还通知》发布1个月,鄞州区已有10家原开发商申请将物业保修金余额转入物业专项维修资金,累计资金约506万元。

这10个房产项目,包括6个住宅类:凯旋明天、东方湾邸、龙鼎花园、龙庭花园、蔚蓝水岸、银河湾;4个非住宅类:董山大厦、华宏凯悦、南洋大厦、启发商业广场。

A 破解保修期满后的保修金使用难题

鄞州区率先出台相关举措

由房屋质量引起的纠纷,是房产项目的老大难问题。据了解,保修期内,部分开发商对维修事宜态度不积极是矛盾产生的主要原因之一。

保修期满后,当初开发商缴纳的保修金如何得到有效使用?今年6月,鄞州区住建局发布的《宁波市鄞州区关于保修金退还有关事项的通知》,给出这样的答案:保修金所属项目的物业交付之日起满8年的前三个月内,保修金缴纳的开发商可向区住建部门提出申请将保修金余额转入物业专项维修资金。

鄞州区住建局物管中心相关负责人表示告诉记者:“保修金是由开发商缴纳,缴纳的

金额与物业建筑安装总造价挂钩,是总造价的2%。一个普通项目,缴纳的保修金在200万元至300万元之间,在保修期内出现质量问题可以使用这笔资金;保修期满后,按照现行政策,这些钱要归还开发商。”

该负责人表示:“2009年6月,我市曾发布《宁波市贯彻落实<浙江省住宅物业保修金管理办法>实施意见》,对于后续退还以及转入物业专项维修资金等相关细则没作详细规定。这次的《退还通知》中,明确了相关流程,目的是最大程度发挥保修金余额使用,让业主成为最大受益者,物业公司也将减轻由房屋质量纠纷而产生的压力。”

B 《退还通知》发布后 首笔保修金余额转物业专项维修资金获批

在《退还通知》发布当月,鄞州区住建局收到了第一份物业保修金转物业专项维修资金的申请,这份申请来自下应街道东方湾邸的业主委员会。

该小区交付于2010年7月,目前住宅出现的问题是外墙墙体渗水、内墙墙面脱落等,这些问题一直困扰着不少业主。这些问题反映到小区物业公司后,因为资金等问题无法得到彻底解决。

“我们得知原开发商还有物业保修金余额在物管中心专用账户上,决定申请使用。”该小区业委会负责人康先生告诉记者,他们与原开发商进行沟通后,对方也同意将物业保修金余额转为物业专项维修资金。于是,在鄞州区住建局物管中心指导下,开发商准备材料以申请使用。

“所有材料都已经完备了,公示程序也已走完了,这个星期就可以批下来了。”鄞州区住建局物管中心相关负责人对记者说。

据了解,此次申请的保修金金额超

过166万元。“这些年,小区因为房屋漏水等问题,陆续申请保修金用于房屋维修,我们申请将剩余的166多万元转入物业专项维修资金,作为小区房屋的‘养老金’。”康先生说,“这笔钱让物业公司承担是不现实的,现在能够将物业保修金余额转为物业专项维修资金使用,就减轻了物业公司的压力。”

康先生说,以前业主遇到房屋质量问题,第一时间找物业,希望物业能够及时解决。但由于一些现实原因,物业没有能力也没有责任出资承担维修责任。于是,业主就把矛头对准物业,最终以不缴物业费作为筹码,双方引发矛盾。“现在鄞州区出台了这样的规定,我觉得对物业、业主、开发商三者都是有利的。”

目前,鄞州区住建局已收到东方湾邸、蔚蓝水岸、龙鼎花园等10个房产项目的原开发商申请,要求将剩余的物业保修金转物业专项维修资金,累计资金约506万元。

C 保修期满后,物业保修金余额怎么用? 申请流程和审核流程并不复杂

作为业主,最关心的莫过于保修期满后,保修金余额使用条件以及使用流程了。

鄞州区住建局物管中心相关负责人表示,申请条件并不复杂,一步步下来,就可以将物业保修金转为物业专项维修资金,业主可以继续使用了。

保修金余额转入物业专项维修资金,须满足的条件是:保修金所属项目的物业交付之日起满8年的前三个月内,保修金缴纳的建设单位可向鄞州区住建局提出申请将保修金余额转入物业专项维修资金。

保修金余额转入物业专项维修资金的申请主体是保修金缴纳的建设单位。

保修金转入物业专项维修资金管理的申请及审核流程:

① 申请人在物业交付之日起满8年的前三个月内,向区住建局提出保修金余额转入物业专项维

修资金申请。

② 区住建局受理后,将保修金余额拟转入同一项目物业专项维修资金事项在相关物业管理区域内予以公示,公示期为一个月。同时,将拟转入事项告知街道(社区)。

③ 公示期内有有效异议的,区住建局暂不予将保修金余额转入至物业专项维修资金。

④ 公示期满未收到业主、业主委员会、社区居民委员会、物业服务企业及属地街道书面异议(或异议撤销)的,建设单位可按规定持申请报告、业主委员会及物业服务企业(未成立业主委员会或者未聘物业服务企业的为社区居民委员会)公示无异议证明等材料向区物管中心提出将保修金余额转入至物业专项维修资金申请。

⑤ 区住建局将保修金本息余额转入至同一项目物业专项维修资金账户。

D 无退还单位的情况下 保修金余额如何管理?

《退还通知》明确,建设单位因歇业、破产或出现其他情形,致使单位不存在的,业主委员会可凭房屋交付证明等材料申请将保修金余额转入物业专项维修资金。

无退还单位的保修金余额的申请主体,是保修金所属项目的业主委员会。

无退还单位的保修金余额管理的申请及审核流程:

① 在物业交付之日起满8年的前一个月内,申请人可持以下材料申请将保修金余额转入物业专项维修资金:

- a. 申请报告;
- b. 开发建设单位已不存在的证明材料。

② 区物管中心受理后,将保修金余额拟转入同一项目物业专项维修资金事项在相关物业管理区域

内及区住建局官方网站通知公告栏予以公示,公示期为一个月。同时,将拟转入事项告知街道(社区)。

③ 公示期内有有效异议的,保修金管理部门暂不予将保修金余额转入至物业专项维修资金。异议处理方式与保修金余额退还管理要求相同。

④ 公示期满未收到业主、业主委员会、社区居民委员会、物业服务企业及属地街道书面异议(或异议撤销)的,业主委员会可按规定持申请报告、开发建设单位不存在的证明材料、业主委员会及物业服务企业公示无异议证明等材料,向区物管中心提出将保修金余额转入物业专项维修资金申请。

⑤ 区物管中心将保修金本息余额转入同一项目物业专项维修资金账户。

E 这种情况下 保修金可以退还原建设单位

《退还通知》规定,保修金退还的条件是:保修金所属项目的物业交付之日起满8年的前三个月内,保修金缴纳的建设单位可凭房屋交付证明等材料向区物管中心提出保修金退还申请。

保修金退还事项由保修金缴纳的建设单位提出申请。

保修金退还的申请及审核流程:

① 申请人在物业交付之日起满8年的前三个月内,向区物管中心提出保修金退还申请。

② 区物管中心在物业交付之日起满8年的前一个月内,将拟退还保修金事项在相关物业管理区域内予以公示,公示期为一个月。同时,将拟退还事项告知属地街道(社区)。

③ 公示期限内业主、业主委员

会、社区居民委员会和物业服务企业等对保修金退还有异议的,应在公示期内以书面形式向区物管中心提出异议。书面异议应包括以下内容:明确不予退还保修金的理由,异议人的姓名或名称及联系电话等。

④ 公示期满未收到业主、业主委员会、社区居民委员会、物业服务企业及属地街道书面异议(或异议撤销)的,建设单位可按规

定持保修金退还申请报告、业主委员会及物业服务企业(未成立业主委员会或者未聘物业服务企业的为社区居民委员会)公示无异议书面证明等材料,向区物管中心提出退还申请。

⑤ 区物管中心将保修金本息余额退还给建设单位。

记者 周科娜
通讯员 颜丽英 王逸鸣



东方湾邸小区。 记者 周科娜 摄