

一小区700多户居民房屋出现质量问题

业主拒缴物业费后成被告

常州绿洲家园80%的房屋存在漏水、墙面开裂等问题,这让小区里的700多户业主心烦不已,同时还连累了小区的物业,很多业主因此拒绝缴纳物业费。房屋的质量问题直接导致了物管和业主之间的对立。为了维权,小区物业不得不通过律师函催收物业费,但他们并没有成功,随后,物业一纸状书将小区部分业主告上了法庭。

【物业】

房屋质量问题导致物业费难收

绿洲家园位于常州市新北区,2005年上半年交付使用,在该小区共有11幢商品房,住着882户人家。从小区交付后的第二年开,每年的物业费成了小区物管的第一难题。

“2005年和2006年年初还好,大概有90%的业主主动交物业费,而从2006年下半年开始,物业费就很难收到了。”绿洲家园三晶物管中心张主任向《生活常州》介绍说。据了解,2007年下半年只收到了小区80%的物业费,而2008年,只有70%的业主缴纳了物业费。

物业费难收的原因,应该是因为房屋普遍出现了质量问题,墙面、飘窗、屋顶有大面积的渗漏现象。张主任拿出在其办公桌上的一沓业主调查表介绍说,在这882家住户中,有8成以上的房屋存在墙面开裂、房屋渗水现象,“说到底,这是开发商在建造房屋时造成的,而开发商也承认了这一点。”这个问题造成物业中心在小区的管理服务中处处受气,“有一段时间连工资都发不出来,而且造成了业主和我们的对立”,张主任沮丧地说。

起诉业主索要物业费取得成功

在不得已的情况下,物业中心决定通过司法途径解决物业费难收现象。



物业管理人手中拿了一沓厚厚的起诉书

2008年11月份,物业中心委托常州某律师事务所对5名长期拒交物业费的业主进行了起诉,“房屋存在质量问题是事实,但不应成为业主不交物业费的理由,作为物业中心来讲,我们没有过错。”

据了解,这5名业主中,最短的有一年半没有交物业费,最长的一户已经有两年半没有交了。“我们不否认,采取这样的行动有警示的成分在里面,我们物业公司也是迫不得已。”2008年12月11日,经新北区人民法院调解,有三户住户当场结清了物业费。

据张主任介绍,在首次通过司法途径索要物业费取得成功之后,物业中心正在酝酿第二次“清缴”物业费。据其称,

目前小区仍有130户住户存在拖欠物业费现象,针对其中拖欠现象较为严重的40户,物业中心已向其发放了律师函,希望对方早日缴纳,“但我们不排除再次通过起诉业主的手段维护我们的权益。”张主任说。

【业主】

我们的损失要有个说法

因为没有交物业费而成为被告的张女士家住绿洲家园20幢,对于成为被告一事,她觉得自己很委屈:“我家是复式结构的房子,楼下房屋飘窗渗水,屋顶也漏水,由于客厅朝西窗台也出现严重漏水现象,造成刚装修的地板、墙裙发生严重腐烂,这些损失怎么办?”和张女士有相同遭遇的还

有小区内近800户业主,他们的房屋或多或少存在质量问题,墙面开裂、窗户渗水、常修常漏是该小区最典型的问题。而由于漏水,有的业主家中新装修的墙面就像蚯蚓爬满了墙上,异常难看,“不是我们不想交物业费,只是我觉得应该有人站出来给我们个说法。”张女士解释。

【开发商】

已经对小区内大部分房屋进行维修

“现在绿洲家园的许多房子的确存在房屋漏水、墙面开裂等现象,我们正在想方设法补救。”绿洲家园的开发商负责人王某表示,“当初交付房子时,并没有出现房屋质量问题,但随着时间的推移,质量问题逐渐显现出来了。”

据王某介绍,出现这样的现象,可能是由于在房屋开发之初使用的新型材料引起的:“造房子时,我们使用了当时建设部门正在推广使用的水泥砖,但没想到的是,水泥砖的热胀冷缩效应太过强烈,随着季节的转换墙面出现了裂缝。”王某解释说,墙面上的裂缝并非墙体开裂,房屋质量并没有受到影响,目前市场上的多数商品房存在类似的问题。

据王某介绍说,目前开发商已对小区内大部分业主的房屋进行了维修,从2008年9月到11月,他们对小区内11幢商品房进行了全面维修,“但这些都是治标不治本,对于我们来说,只能继续维修。”

【专家观点】

常州市某律师事务所的律师认为,根据相关法律及司法解释规定,不论业主对小区物业服务有无异议,业主的意见不能构成拖欠物业服务费的理由,“桥归桥路归路”,房子出现质量问题应该找开发商或通过法律途径维权。

刘劲松 文/摄

社会长镜头

百元真钞遭水果店伙计调包

购物付账时,一时疏忽钱币被人巧妙调包。百元真钞在眼皮底下被黑心店主换成假币。

昨天,网友“VV淡定”在常州一知名论坛化龙巷上发帖称,元旦前他在一家水果店挑选好水果后,掏出一张百元大钞递给女老板,对方接过钱后转身又将钞票递给了柜台内的收银员。当时他看见收银员接过钞票后低头伸手到钱箱中去拿零钱,此时女老板热情地询问他要不要再多称几个橙子,于是他便低头拿起橙子看了看,觉得并不是太好也就没买。这时候柜台内的收

员拿着一张百元钞票对他来说:“你最好换一张给我,这张钞票缺了一个角!”听对方这么一说,他接过钞票仔细一看还真是如此。“VV淡定”回忆说,当时他还和老板商量,自己的钱也是刚从银行取的,但对方却坚决不收。

为避免麻烦,他便换了一张百元大钞。直到几天后他在购物时才发觉百元钞票已经被调了包。“VV淡定”的遭遇很快就引起了众多网友的共鸣。《生活常州》提醒广大市民在日常生活中不妨多留个心眼,避免此类事件再次发生。 周青

莽撞男子 打错仇家获刑四年

得知父亲与人发生纠纷后,男子带人去给父亲报仇。因找错仇家,致使一个无辜的人受到重伤。被告人张某因犯故意伤害罪,日前被常州新北法院依法判处有期徒刑四年。

老张与老李同在常州一菜场卖菜,老李卖菜时通常在价格上比较灵活,因此生意还不错;但老张却认为老李是在抢他的生意,双方为此发生纠纷。

老张认为自己吃了亏,回家后就向儿子“诉冤”。听到父亲被欺负,儿子张某于2002年7月28日带着周某等人赶到菜场,想教训曾与其父发生矛盾的老李。经张某指认,周某以买菜为名,接

近赵某与老李合伙经营的菜摊。在误认为赵某就是老李的情况下,周某以所买的菜不称心为由,故意与赵某发生口角,并用刀刺中赵某左季肋部,致赵某左肺、胃、膈肌破裂,左胸腹联合损伤。经法医鉴定:赵某之伤属重伤。

案发后,周某很快被抓判刑,而张某某畏罪潜逃。2008年9月,张某某被抓。

虽然被告人张某的行为已构成故意伤害罪,但被告人张某在被抓后能自愿认罪、赔偿被害人的经济损失并得到被害人的谅解,法院酌情予以从轻处罚。被告人张某因犯故意伤害罪,日前被常州新北法院依法判处有期徒刑四年。 邹沛 葛小林

卖淫女“钓”男人 同伙行敲诈

在常州武进鸣凰打工的李某结识了一名叫小秀的女子,两人相约来到常州大学城旁的花园里,还没说上几句话,几个凶神恶煞的男子莫明其妙地冲了出来,声称李某抢了他们的女人,李某来不及辩驳,便被这几个男子抢走了手机和钱财。顿时,李某明白自己是中了套,赶忙报警。

武进警方当即立案侦查,很快就将这名叫“小秀”的女子以及熊某、陈某、吴某等其他三名犯罪人员抓获归案。经审查,这居然是一个利用卖淫女,专门敲诈、抢劫嫖客的犯罪团伙。他们交代了另外两次犯罪经历:

2008年5月10日晚上,这名叫“小秀”的女子将

在武进打工的刘某约到武进鸣凰镇的一家旅馆内,等在门外的熊某、陈某、吴某等破门而入,熊某装腔作势地对刘某说:“你居然敢动我的女人,你说怎么办?”刘某吓破了胆,惶恐地说:“我没有钱。”熊某等人掏出随身携带的砍刀吓唬刘某。刘某见状不敢反抗,眼看着自己200元现金、一部手机和一张信用卡被熊某抢走。

同年5月12日,熊某等人再次实施这一“钓鱼”行为,在一旅馆内通过持刀威胁等暴力手段,劫得徐某价值近6000元的笔记本电脑、数码相机。

目前,熊某等人被武进检察院依法提起公诉。

万州 葛小林

七折房贷陆续兑现 各家细则不一

这几天,已经办理房贷的“老房奴”们都在关注自己到底有没有享受到房贷新政,对于给自己贷款的银行到底实不实行七折房贷政策,他们心里都没底。

【交通银行】

房贷七折门槛有“二”

交通银行常州分行在常州所有银行中率先公布了房贷利率七折细则,不过对于申请人也设置了两道门槛,分别是季度日均金融资产3万元以上(包括3万元)或个人住房贷款合同金额10万元以上(包括10万元);对当前住房状态为现房但仍由开发商(常州市房屋担保置换有限公司除外)担保的,必须办妥抵押登记后受理调整利率申请。

交通银行的客服电话为95559,想申请房贷利率调整的客户可先通过客服电话咨询后,携带身份证及借款合同前往原经办贷款支行办理利率调整手续。整个调整手续,客户仅需与该行再签定一份补充协议,无需再交纳任何费用。

【建设银行】

是否通过申请,还得等

有关房贷七折的消息开始让韩先生耐不住了,1月10日中午,韩先生接到来自建行

房贷部的电话,让他抓紧时间到银行申请办理房贷七折手续。申请条件为2008年10月27日前执行基准利率0.85倍的个人住房贷款,无拖欠记录。申请人需要到贷款支行递交申请,本人携带身份证、借款合同、存折或存款卡,确认需20个工作日。

【工商银行】

正在制定具体实施办法

工商银行95588客服电话的官方表态是:相关部室还在制定具体实施办法,预计近期就能出台。《生活常州》从工商银行常州分行个经部了解到,工商银行总行并没有对“利率下调有具体的细则出台”,但常州分行暂时有相应的操作方案,但目前还不便对外公布,银行方面将针对不同贷款客户群分步骤进行调整。

部分客户将直接由银行来办理,而有部分客户还需要由银行电话或者短信通知后,由客户递交相应的证件、材料后才能进行调整。而总行的具体细则出台后,常州分行还可能随着总行的要求作进一步调整。

【招商银行】

享受7折房贷必须满足4个条件

《生活常州》通过招商银

行的95555客服电话了解到,在招商银行办理了房贷业务的客户申请存量房贷利率7折优惠申请要具备几个条件:

首先,要当地的房地产管理部门依据房屋登记信息出具的家庭住房总面积查询结果,低于当地人均居住面积(以统计部门上年度的统计结果为参照标准);

第二,购买房屋须为普通自住住房,因此购买别墅和房屋面积过大的房屋可能都没办法获得审批;

第三,考核综合信用度,如信用卡、房屋贷款的还贷能力等的综合考察;

第四,以往对招行的贡献程度。

【中国银行】

要收500元手续费

市民杨先生的房贷是2008年办理的,贷款额度为17万多,每个月还款1950多元。“前段时间听说存量房贷利率有七折优惠,我办理的是中国银行的房贷,就去中行的一家支行办理七折优惠。去办理的时候银行要求我交500块钱的手续费。我算了一下,折扣下来,我每个月可以少还80多块钱,但是现在要交给银行500元手续费,差不多半年的优惠又被银行拿回去了。听说

有的银行办理优惠,根本不要交钱!”

市民黄女士也在中国银行办的贷款,办理优惠过程中她还发现银行要求她新签的协议上除了写明500元手续费,还设置了一个条款:如果提前还贷,银行方面要扣除1到数月不等的利息。

中行常州一家支行信贷部有关人士表示,收取手续费是得到国家物价总局、银监会等相关方面批准的,完全合法。

【农业银行】

尽量让优质客户都享受到优惠

农行常州分行有关人士表示,在他们行办理存量房贷七折优惠,市民带着身份证到其房贷的经办行去申请办理,“不需要交手续费。”银行还表示,办理七折优惠要先申请,符合条件的才会享受到优惠,“一些信用不好或者没及时还款的客户,可能有些难度。当然我们尽量让客户享受到优惠政策,不收费、不乱设门槛,特别是优质客户,肯定能享受到相应的优惠利率。我们根据贷款额度不同进行审核,一些贷款额度达不到的客户,我们还是尽量让其享受到。”

葛小林 刘国庆