

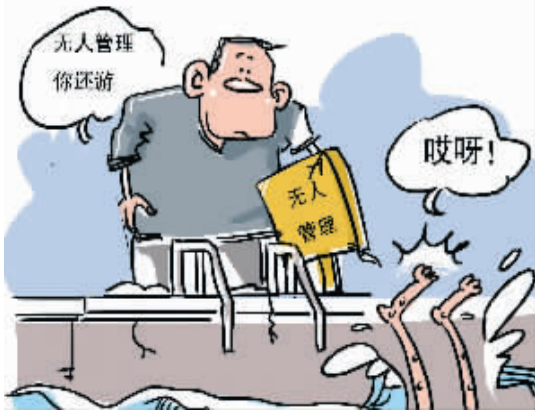
“物业大家谈”系列报道之六

小区游泳池原本是提升小区居民生活品质的配套,近年来更是成为开发商宣传楼盘的重要卖点。然而,小区游泳池的后续管理却不尽如人意。

小区游泳池谁来管?

悲剧并不止一例

7月17日晚,江宁翠屏国际社区游泳池发生惨剧,一名年仅6岁的小女孩轩轩溺水后深度昏迷,后经抢救无效身亡。小轩轩随随父及表姐一起到翠屏国际小区游泳池戏水。晚上9点30分,游泳池的灯自动熄灭,众人发现轩轩失踪后,物业方急忙开灯,轩轩的亲人在游泳池中将其找到。物业称,当时已到下班时间,游泳池的灯是按设置自动熄灭的。但小轩轩的母亲简女士认为,关灯前在场的保安没有提前提醒,这是发生悲剧的重要原因。



漫画 俞晓翔

几乎都没登记注册

记者深入调查后发现,南京小区游泳池或多或少存在安全隐患。如安全防护硬件设施不到位、救生员数量和数量不达标以及对患有心脏病、皮肤病等疾病的消费者不设防等。除了安全问题,小区游泳池还存在卫生问题、对外经营引发业主不满等系列问题……

更令人担忧的是,体育和工商部门透露,南京小区游泳池几乎都没登记注册,维护保养全靠“自觉”,处于相关部门监管的“盲区”。南京市体育总会相关负责人表示,一个游泳场所出现了安全事故,应该有责任人或单位对此负责。但谁该负责、如何负责?这些都需要尽快制定出完善的制度作为依据。

归属不明管理不畅

归属不明管理不畅

“表面上是存在安全隐患,深层次看则是小区游泳池的长效管理问题。”江苏圣典律师事务所执行主任王宏认为,小区游泳池的归属不明是导致其管理出现问题的关键。“首先要搞清楚游泳池到底是属于开发商专有还是属于小区全体业主公有,才能明确其管理责任人。”他说,归属明确后游泳池所有者有权对游泳池的运营制定相关的规则,并对其发生的问题负责。

王宏指出,购房合同中会有一栏注明了小区哪些部分是开发商专有,哪些部分是全体业主共有的公共部分,其中就包括小区游泳池。购房合同中的规定是最直接的证据。如果属于全体业主,游泳池运营规则由业主共同制定,但业主也要承担运营费用。这种情况下,物业按照业主制定的规则代为管理游泳池的话,发生事故的责任将由业主和物业共同承担。如果小区游泳池专属开发商,则由开发商指定规则和全权负责。特别要注意的是,小区游泳池在购房合同中被界定为全体业主共有,交由物业代管时,物业费就包含了游泳池的运营费用,物业要做好测算,提出报价单和签订物业服务合同时都要考虑到这一点。如果因为物业的疏忽,没有考虑到这点,导致游泳池运营费用不足,引发安全事故的还是要由物业全权负责。

王宏提醒,小区里面的设施归属问题非常重要,是小区运营以及事故责任界定的基础,无论是业主还是物业还是开发商都应该弄清楚,在此基础上共同运营社区,才能让社区生活有序开展,避免矛盾和纠纷。

快报记者 文涛

理财问答

问:我和老公买房时候共同用了公积金贷款,我是省公积金,他是市公积金,现在打算办理逐月还贷,银行人士告诉我们只能办理一个人的,请问是怎么回事?

答:按照南京目前公积金贷款政策的相关规定,跨系统公积金是不能同时办理逐月还贷的,主贷人是谁就办理他的逐月还贷。另一方也有一种处理方式,就是每年到贷款银行开贷款证明,然后到单位开公积金支取单,再去公积金所在的建行划账还贷就行。

问:职工有哪些情形可以申请提取本人住房公积金用于支付物业专项维修资金、物业服务费等?

答:符合以下这些情形的可以提取使用:(1)享受城乡居民最低生活保障的;(2)本人、配偶及子女因重大疾病造成家庭生活特别困难的;(3)连续失业两年以上,且男职工年满四十五周岁、女职工年满四十周岁,家庭生活特别困难的;(4)遇到其他突发事件造成家庭生活特别困难的。

问:除了买房之外,还有哪些情况下可以提取公积金?

答:(1)购买、建造、翻建、大修自住住房的;(2)离休、退休的;(3)部分或者完全丧失劳动能力,并与单位终止劳动关系的;(4)出境定居的;(5)偿还购房贷款本息的;(6)房租超过家庭工资收入的规定比例的;(7)与单位终止劳动关系,且户口迁出本市或者户口不在本市的;(8)职工死亡或者被宣告死亡的,职工的继承人、受赠人可以申请提取职工住房公积金账户内的存储余额;(9)国务院《住房公积金管理条例》等法律法规规定的其他情形。

问:我是07年买的房,办了组合贷款,08年从原单位辞职后公积金一直没动,请问公积金能提现吗?

答:你账户上的公积金余额只能通过转账方式还款,不能提现。可以在每年1-6月份的1-15日办理支取住房公积金偿还购房贷款的业务。

问:我可不可提取公积金和住房补贴用于支付房租费用?如何办理?

答:按照规定,房租超过家庭收入10%以上的可以提取住房公积金支付房租,目前南京市公积金管理中心此项业务在每年12月份办理。

问:我去年工作,近期看中了一套房子,单位也打算帮我补缴去年全年的公积金,请问我能马上办理公积金贷款吗?

答:按照省市公积金的相关规定,公积金需要连续缴满六个月才可以办理贷款,所以你现在补缴去年全年公积金也要等六个月后才能贷款。

主持人 快报记者 费婕 专线:84783628

天华硅谷
地铁口·60万方·西班牙风情庄园

江北纯正地铁物业 | 09年上半年度南京楼市销售冠军

好房子,再不出手就迟了!

88m²宽敞灵动两房 127m²舒适景观三房 最后抢购中

(注:沙盘:江北新城总体规划) | (区域中心:江北核心区段地铁×线) | (轨道交通:规划地铁5号线站,家门可) | (品质呈现:西班牙风情庄园) | (品牌保证:苏宁环球江北全新力作)

1667一成交套数NO.1! 167795.56m²一成交面积NO.1! 铸就苏宁环球热销冠军神话

看房班车时间及路线表

起/终点站	发车时间
起/终点站	9:00, 10:00, 14:00, 15:00
行 车 路 线	苏宁环球售楼处—苏宁环球购物中心—苏宁环球—天华硅谷售楼处—天华硅谷
中 途 停 靠 站	苏宁环球购物中心(湖南路) 苏宁环球 苏宁环球售楼处
报 告 时 间	天华硅谷售楼处: 09:00-19:00

HOTLINE: 58860299/58861299

项目地址:浦口区泰冯路59号 销售中心:泰山新村宁六路浦东花园1号
开发商:苏宁环球股份 江苏轩阳房地产开发有限公司 营销代理:上海世联房地产顾问有限公司
售楼中心接待时间:早9:00—晚19:00 4条公交线路,2条地铁线路,1条轮渡,1条自驾车,1条出租车,1条自行车