

交房才5年外墙屡脱落,业主心慌慌

物业:已过质保期,拟启用维修基金 律师:过了质保期依然可能承担责任



扫码看视频

“交房才5年,外墙就出现了大面积脱落!”最近,长沙市岳麓区梅溪湖一小区的业主有点心慌慌,才住了几年的房子,每天经过楼下时都提心吊胆,生怕被从天而降的“炸弹”砸中。9月11日,三湘都市报记者到小区探访。

■文/图/视频 三湘都市报全媒体记者 李成辉



长沙市岳麓区梅溪湖一小区第8栋、9栋两栋楼的外墙脱落严重(见红圈)。

【事件】 交房才5年,外墙就脱落、鼓包

小区业主黄女士反映,小区于2017年12月底交房,业主最早2018年才入住,外墙没多久就出现了脱落。

黄女士是小区第一批入住的业主,她所在的8栋墙体脱落最为严重,一栋楼就有几处墙面出现脱落。

“最开始只是鼓包,小面积脱落,现在越来越严重。”黄女士说,掉落下来的外墙面碎落一地,小区物业曾在周边拉起了警戒线。

“物业也请人修补过,但无法从根本上解决问题。”对此,黄女士忧心忡忡,“想想就怕,墙体脱落下方就是小区入口必经之路,居民每天都要经过。”

【探访】 肉眼可见的脱落有六处

该小区位于梅溪湖畔,小区入口进来,右侧就是黄女士所在的楼栋。

站在楼下抬头就可看见,第8栋、9栋两栋楼均有不同程度的脱落,露出青色的砖头。粗略数数,肉眼可见的脱落有六处。

此外,外墙还有些修补痕迹,和周边形成明显色差,就像是打了“补丁”。三湘都市报记者随后走访发现,该小区不少楼栋外墙也存在墙面破损脱落现象,大部分楼栋墙面都出现了鼓包。

对于这种情况,业主们甚至动了“买保险”的念头。黄女士说:“随着时间推移,外墙脱落范围势必更大,甚至可能出现全面脱落。”

【物业】 已过质保期,拟启用维修基金

为什么小区居民楼外墙会出现脱落现象?小区物业发布公告称,8栋、9栋因外墙抹灰层已经严重老化,出现抹灰层脱落、空鼓、裂纹等情况,经常出现外墙抹灰层直接掉落的现象,给本栋楼业主出行造成了严重的人身财产安全。

小区物业工作人员告诉记者,由于小区已过了房屋质保期,为彻底解决隐患,拟启用维修资金进行维修,“为保证使用流程合法合规,保障施工质量,确保工程进度,将在社区、街道、住建局等上级政府部门的共同监督下,物业公司也将全程监管。”

但是,对于物业拟动用维修基金的行为,不少业主表示:“外墙施工单位的资质、用料、工艺、质量控制等方面问题,应由责任主体来解决,而不是动用业主的维修基金。”

律师说法

过了质保期依然可能承担责任

湖南天楚律师事务所李晓龙律师认为,根据《中华人民共和国建筑法》的相关规定,在建筑物的合理使用寿命内,因建筑工程质量不合格受到损害的,有权向责任者要求赔偿。因为建筑物合理使用年限并不等同于工程质量保修期,建筑物的各分项工程应当有合理使用年限,应当考虑到房屋建筑属于可以长期使用的固定资产的特性,所以建设工程即使已经过了约定的保修期限,但工程质量在使用期限内确实存在质量问题,责任主体依然有可能承担因此造成损害的赔偿责任。

链接

物业索要物业费 3年起诉200多业主 法院向物业公司发司法建议: 改进服务 物业费打折



扫码看视频

小区业主因为物业服务不到位拒交物业费,被物业公司起诉到法院,法院酌情判决物业费打折交纳后,仍不断有业主被起诉。

9月12日,三湘都市报记者从长沙市望城区人民法院获悉,该院日前向物业公司发出司法建议书。建议物业改进服务,加强与业主的沟通,尽可能调解结案,节约诉讼成本和司法资源。目前,法院正积极组织业主与物业公司调解。

物业服务有瑕疵,法院判决物业费打折

长沙市民刘先生家住望城某小区,入住几年后,发现小区物业服务不尽如人意,开始拒绝交纳物业费。没想到,今年年初物业公司把他起诉到法院,索要最近两年的物业费。

“号称‘高档小区’,但是物业服务与合同约定存在差距,小区里有人养鸡养鸭,还有业主违规搭建,物业都不管。小区经常有外人来往也没人管,更不用说日常保洁、绿化养护那些了。”刘先生表示,“刚收房前几年我从来没拖欠过物业费,作为业主也提了很多回意见,物业没有改进才拒交物业费的。”

跟刘先生一同被起诉的还有小区内的几十位业主,大家向法院提交了物业服务不到位的证据。法院认为,综合物业服务存在瑕疵、法院对该小区同类型案件的判决情况等因素,酌情认定刘先生应缴纳的2021和2022年的物业费按照合同约定的部分折扣进行计算。同时,为促进物业公司提供更优质、更高效的管理和服务,对物业公司要求业主支付违约金的诉讼请求不予支持。

刘先生对法院的判决认可,按照法院判决的物业费打折交纳了物业费。

200多位业主被诉,法院发出司法建议书

尽管刘先生一案结案,仍持续有小区业主被起诉到法院。这一次,在法院的调解下,业主表示愿意按照生效判决的折扣缴纳物业费,但物业公司一方代理人却称没有权限代为认可。

望城区法院向物业公司发出司法建议书称:从2020年至今,望城区法院已经受理了200多件该物业公司起诉该小区业主交纳物业服务费的案件。法院认为物业公司提供的服务在绿化维护养护、日常保洁清洁、安保安全、小区水系维护等方面存在瑕疵,判决业主按一定比例交纳物业服务费。对物业公司现在提起诉讼的物业服务合同纠纷案件,如果和此前同一物业服务区域、同一物业服务期间有生效判决,将按同一折扣比例判决。

法院建议,物业公司积极与物业行业主管部门及当地街道、社区沟通制定物业服务整改方案,提高服务品质,加强与业主沟通,分层分类解决物业服务合同纠纷,增加业主自主缴纳物业服务费的积极性;同时,积极配合法院做好调解工作,对同一物业服务区域同一服务期间已有生效判决的,业主同意按生效判决确定的折扣比例交纳物业服务费的,尽量诉前调解结案。

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 魏灿 通讯员 曾晶晶 李思颖

中国信达资产管理股份有限公司湖南省分公司与林锦宇债权转让公告

根据中国信达资产管理股份有限公司湖南省分公司与林锦宇签订的《债权转让合同》,中国信达资产管理股份有限公司湖南省分公司已将依法享有的对下列借款人和担保人的债权及担保权利依法转让给林锦宇,现以公告方式通知借款人和担保人。请借款

人和相应担保人或借款人、担保人的继承人向林锦宇履行还款义务(若借款人、担保人因各种原因发生更名、改制、歇业、吊销营业执照或者丧失民事主体资格等情形,请相关债权债务主体、清算主体代为履行义务或者承担清算责任)。

基准日:2023年2月28日

序号	借款人名称	担保人名	原贷款行	本金(单位:元)	利息(单位:元)	合计(单位:元)
1	湖南绿康蔬菜科技有限公司	龙青、湖南绿康蔬菜科技有限公司	中国建设银行股份有限公司怀化市分行	14,496,714.31	4,981,531.22	19,478,245.53

特此公告。

中国信达资产管理股份有限公司湖南省分公司
2023年9月13日