

污水管道频堵 产权单位不明 维修资金难筹 维修“奇招”让居民更闹心

管道堵塞、墙皮脱落、房屋外墙开裂……小区居民遇到这样的问题都知道首先该去找物业,但如果你住的是房改房,不清楚产权单位该怎么办呢?

近日,家住青山二村1号的高先生向“网事悉心办·小江观察员”反映了他遇到的糟心事——污水管道堵塞、破裂,自己居住的2楼污水横流、臭气熏天,给人员进出带来不便。而他所在的大楼发生类似的情况已经多次,每次都是堵了通、通了又堵。希望管道堵塞的问题可以得到彻底解决,但遇到产权关系不清,维修资金难筹问题。为此,“网事悉心办·小江观察员”来到实地一探究竟。



打过补丁的水管。

管道渗漏情况。

扫码观看视频

现场 管道打“补丁” 治标不治本

6月8日下午,记者来到了青山二村1号,这栋楼共有5层高,每层3户人家。在现场,1楼楼梯上和2楼过道上还残留有污水干后的痕迹。破裂的污水管道位于202室和203室的外墙中间,管道漏洞处距地面约80厘米,已经被打上了“补丁”——粘贴覆盖了一段10多厘米宽的水管作为应急修补。

高先生告诉记者,管道破裂发生在5月31日上午,污水流到了2楼过道上,又蔓延到了1楼楼梯上,臭气熏天、无处下脚。他当时就向所在的青山社区居委会反映了情况,社区也及时组织人员进行了应急维修。“但只是补了一下,裹了一圈防水

胶布。当天晚上又有大量污水溢出。”高先生无奈之下只得拨打110求助,最后就如记者看到的那样临时修补了一下,“维修工明确告诉我不是长久之计,以后还会堵的”。

据高先生介绍,这根管道的堵塞问题是“老毛病”了。他是2005年迁居这里的,2010年起,每隔几个月这根管子就会发生堵塞,情况最严重时2楼和3楼住户家中都曾多次被溢出的污水浸泡过。“2019年堵塞后,污水溢到3楼,维修工就在2楼管道上开了口子方便疏通。一旦管道堵塞,水压一大就容易渗漏。”去年,高先生只得从自家单独引了一根管道接进一楼污水井内。“以前都是我们2楼和3楼两家人家

出钱疏通,但经常堵了通、通了又堵,治标不治本,一直没能彻底解决。”

高先生认为,管道频繁堵塞的问题可能出在总管老旧,弯道处沉积了陈年污垢,更换管道也许能彻底解决问题。但社区工作人员告诉他,污水总管属于公共设施,需由楼房的产权单位负责维修。“2005年搬来时,当时房子是客运公司造的,后来变成客运集团了,房改房卖了之后,就没有产权单位了?那以后房子一旦出现什么问题,就没有单位负责了吗?”高先生说,等每次堵塞了再来疏通治标不治本,希望相关部门可以出面牵头协调一下,对污水管来一次大修,彻底解决这个老大难问题。

后续 资产交接存在出入 物业进驻将有保障

记者将徐丹副处长介绍的相关解决途径向产山社区做了反馈,产山社区也及时跟进处理了该问题。产山社区副主任刘佳告诉记者,经辗转查询得知原客运公司现已并入客运集团,据客运集团老资产管理人员告知,他们的资产已经托管给了河圩房管所。经社

区与房管所核实,因为当时交接资产时存在房屋名字登记不一致的情况:房管所收到的托管房地址是青山新村1号门,实际应为青山二村1号门,两者存在出入,故需要进一步核实。刘佳还透露,青山二村将于7月迎来国有物业进驻,今后有望解决此类问题。

小江说两句

难换难修的老管道,牵扯出产权关系不清这一“历史遗留问题”,不能一直遗留下去。记者在采访中发现,不仅仅是管道维修,老旧小区很多老大难问题都绕不过产权单位。产权关系复杂导致居民在申请大修基金时费力费时,往往不了了之。

然而,房屋质量、楼道环境直接关系到每个人的生活,无房管单位、无产权单

位、无物业单位或产权单位不存在的房屋的维修,如何明确责任单位、明晰大修申请流程,是老百姓最关心的问题。希望相关责任主体积极担当,多合作、多想招,早日解决这个“老大难”问题,让居民住得安心。在此,也提醒老新村房屋产权托管交接时要做到规范接管,避免日后产生脱管的情况。
(晚报记者 潘凡/文、摄)

回应 可查询产权单位 申请动用维修资金

为此,记者询问了产山社区副主任刘佳。他表示,临时疏通管道或者污水井,社区可以帮忙解决,也曾多次处理过,但涉及总水管维修的话则由楼房产权单位负责。“想要更换水管就要动用公共维修基金,首先需要查询到产权单位是哪个,如果没有产权单位或托管单位就没有公共维修基金,需要本楼住户共同出资。”

市住建局物业处副处长徐丹表示,像污水管道堵塞这种涉及管道问题的,首先应判断是共用管道还是自用管道。共用管道的判别标准通常是看管道里面流的是几家的水,流有两家以上的水即为共用管道,可以要求房

屋的原产权单位或其委托的管理单位来疏通、维修或更换,并承担相关的费用。如果管道里只流了一家的水,流的是谁家的水,就由谁家来负责维修。比如,三楼发现上面的横管漏水了,那么这个维修责任就是四楼的。

高先生反映的情况就属于共用管道堵塞,可以要求房屋产权单位来维修。“从维修资金系统里查询到该楼部分住户有维修资金,在客运总公司账户下,我们已经请滨湖区住建局发函给该单位要求履行维修职责。”徐丹表示,如果不清楚房屋的产权单位,业主可以自行或者请社居委向物业管理中心申请查询房改房所在的产权单

位,查出是哪个单位后可以跟该单位联系并要求其对管道进行维修。“老国企关停并转之后一般都会有资产管理中心一类的单位处置遗留资产和责任,业主可以通过物业管理中心查询目前的管理单位,要求进行维修。如果限期内未得到回复,可以请所在社区代为向区住建局物业科申请向该产权单位发函动用维修资金进行维修。如果实在没有产权单位的,可以由社区代为向各区住建局咨询并申请填写维修资金申报表。”此外,市住建局也会滚动开展老旧小区改造,铺设统一的外接下水管,解决这种老管道堵塞问题,改造计划一般是10年滚一轮。

小贴士

查询原产权单位可以拨打无锡市物业管理中心的电话82752979。

市区住宅专项维修资金使用办理程序可登录网站<http://js.wuxi.gov.cn/doc/2020/10/10/3047765.shtml>查询,相关的申请表格也可在网页底部的附件链接下载。

市区住宅专项维修资金使用申请主体:

1.住宅维修资金的

使用,由业主委员会、物业管理委员会或者物业服务企业提出申请。

2.公有住房维修资金的使用,由公有住房售房单位或者管理单位提出申请。

3.上述申请人不存在或经区住房城乡建设部门告知后上述申请人仍不履行职责的,由相关业主或者社区居(村)民委员会提出使用申请。