

熬了6年,约70户顶楼业主心急如焚,业委会却忙着内耗 郁金香苑漏水房顶何时才能维修?

翻修屋顶时出现严重瑕疵

一场暴雨之后,记者来到郁金香苑王女士的家中。地板上的水滴已经擦干,但是天花板上固定位置滴水的水渍,依然清晰可见。

天花板上的涂层已经开裂卷皮,茶几上方的玻璃柱状吊灯,只剩下为数不多的几个灯泡还亮着。王女士说,天花板渗漏,导致灯座进水,这架灯饰基本上废掉了。

布置精致的茶室里,竹制卷帘上出现很大的霉斑。王女士说,三伏天足够热吧,都不能烘干她家室内的潮气。“看上去,家里因房顶渗漏造成的破坏还不算很严重,是吧?这是因为经常喊工匠来维修,才使屋子里看上去没那么糟糕。”

王女士拉开小房间的窗帘,立即露出发霉的墙根和因渗水起鼓掉皮的窗框。

外墙的情况更不乐观。站在王女士家阳台的突出部分,看到吸足水分的外墙裂纹,一直延伸到楼下人家的窗口,“再不修,5楼的人家也要跟着吵起来了!”

王女士说,房子弄成这样,完全是被修坏的。

2018年10月,小区曾花近280万元,找了一家公司翻修屋顶,约定到2019年1月底完工。不料,施工单位不仅延长工期,还在施工中偷工减料,不按合同约定工艺操作,造成工程质量出现严重瑕疵。后来小区第三届业委会跟对方进行了旷日持久的诉讼,去年4月,官司赢了,10月底,追回的约150万元工程款到账。

业主修房顶的愿望仍落空

打赢官司,业主们的终极想法还是要把房顶修好。本以为账上有钱好办事,然而,有这个想法的业主们很快又失望了。

从法院的判决书可知,前面那家施工单位对房顶进行了“破坏性修缮”。由法院指定的鉴定单位出具的鉴定书叙述:小区多层房屋屋面防水卷材下只有一层沥青油膏,无玻纤网格布和塑料油膏。现场共对顶层18户屋面渗漏水情况进行检测,均有屋面渗漏水情况,小区整个屋面卷材存在空鼓、开裂、脱开、积水、渗漏水等质量问题,整个多层屋面不符合屋面验收规范要求。同时,对外墙面砖未作防水及分割线施工。法院认为,施工单位上述偷工减料的行为,直接导致案发工程在保修期内出现大面积的漏水,给小区居民的正常生活带来非常不便的影响。

小区现任业委会潘主任和洪副主任告诉记者,上一次“失败”的大修,拆除了隔热层。这也是导致现在顶层渗漏严重的原因之一。上次大修总共修了49个楼面,98户,大修后大约70%的人家出现渗漏情况,涉及将近70户。

洪副主任提出的维修方案中,明确要求按国家强制性规定恢复隔热层,仍然采用原来架空隔热层的方案。

然而,该方案在业委会7名成员中,并未达成一致意见。潘主任认为,采用屋面架空隔热板做法,现阶段建筑市场已经不流行了。“不是说架空层没有隔热效果,而是时间一久,架空板破碎反而失去应有的隔热效果,再加上砖墩和隔热板的荷载较大,对原有屋面板的承载也有较大的影响。现在建筑市场基本上流行的是采用挤塑聚苯板作为隔热保温层。”

两位负责人各执己见,互不相让。

正副主任两套方案互不相让

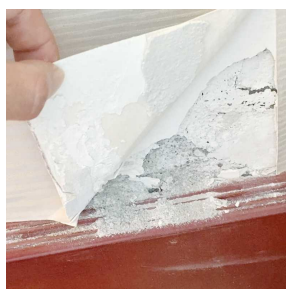
洪副主任告诉记者,钱到账之后,他就着手去找修房顶的施工方案。“其实,因为一些

炙烤了许久的城市略微降了温。然而,家住普陀区建德花园郁金香苑某栋顶楼的王女士却日渐焦急起来,“我们那个被破坏了隔热层的楼顶,就像一张暴晒过的海绵垫,吸水性特好。每吸足一次水,就慢慢地往墙体、往家里渗透,一直要渗到明年夏天。然后天花板起皮,墙纸发霉,家里飘着一股霉味。”

在这个有着652户居民的小区里,约70户住在顶层的人家,都在为即将到来的秋雨忧心忡忡。本该在夏天来临前修好的屋顶,却因业委会正副主任的内耗而继续开裂……



王女士家天花板的涂层已经开裂卷皮



墙纸盖不住发霉的墙面



郁金香苑小区顶楼外墙有明显的水渍印迹

事情,到这个时期,我们业委会成员之间的关系已经闹得不融洽了。我找施工方案的时候,就有人问,我不是分管工程的,这么起劲,是不是有什么想法?后来各种谣言都出来了,说我想指定某家公司来做。”

记者:你在业委会不分管工程,为何主动去做工程方面的事情?

洪副主任:我自己是6楼的业主,屋顶的问题已经努力6年了,不管是对其他业主还是对我自己,都要有个交待,把事情解决掉。在方案上不能给自己“吃药”,价格上不能让业主吃亏。

洪副主任解释说,他采用的是一家上市公司推荐的民用建筑防水方案。“我不是特别懂,但是我觉得一家上市公司公开推荐的方案,应该还是比较成熟的,比个人或者一般小公司做的方案更有保障。我也拿这个方案征询过相关做防水的企业,人家说用这个方案,能质保10年。于是我把这个方案放在小区6楼的业主群里,征询大家的意见。6楼的业主没有其他意见。”

洪副主任表示,按照正常流程,应该是物业提交维修方案,业委会审核,然后放到业主大会去表决。不过他是自己找来的方案,让物业公司去核的价格。“这个价格比外面低了20万元,物业砍掉了一些水分。也不是说我们就是拿这个价格去做,还是要经过招投标的。这些内容都写在了业主大会的表决票上。”

这张落款日期为今年5月15日的《上海市普陀区建德花园郁金香苑2024年业主大会的表决票》上,包括物业公司续聘、物业费调整、维修方案以及业主大会议事规则修改方案等。关于维修方案部分,还用颜色加深文字提示:“如业主大会表决通过上述维修方案,业主大会同意授权业委会按上述方案对工程进行招投标或邀标。”

然而,这张名为“业主大会的表决票”,盖章落款都是业委会。业主大会没有落款,也没有公章。

记者了解到,这届业委会,业主大会的公章在潘主任手里,业委会的公章在洪副主任

手里。还有一枚财务章,由分管财务的业委会成员保管。

6月13日,也就是在业主大会召开的前一天,长征镇城运中心以及小区居委会找业委会成员开协调会,意见没有达成一致,不建议6月14日召开业主大会。

记者:当时城运中心出于什么考虑不建议召开业主大会?

洪副主任:因为他们知道潘主任不会盖章,表决结果无法生效。

记者:那你为什么还要坚持召开业主大会?

洪副主任:协调会的时候,我问城运中心为什么不能开票?程序上有什么违法?如果要阻止开票是不是有什么法规约束?最后他们就说票开出来不盖业主大会的章也没用。我后来就说,业主都投票了,开出来看看业主的民意,怕什么呢?

于是,6月14日,业主大会如期召开。

早在6月6日,以洪副主任为首的业委会就发了《上海市普陀区建德花园郁金香苑2024年业主大会相关事宜公告》,对唱票、计票、监票及其它工作人员都作出了安排。相关人员共8名,洪副主任领头,潘主任的名字没有出现在公告最后一句写道:“与本次业主大会表决事项有利害关系的业主不得担任会议工作人员。”

潘主任告诉记者:“洪副主任表决的事项中,哪一项跟我有利害关系?他自己有没有利害关系?”

实际上,潘主任这边也没有闲着。一份落款日期为7月30日的《上海市普陀区建德花园郁金香苑2024年业主大会表决票》上,详细写明了潘主任支持的方案。方案一开始就说:“该项工程概算为250万元,以公开招标、中标单中标价为准。”落款除了业主大会,还有业委会,但是公章只有业主大会的。

洪副主任对此方案的看法是:“潘主任的方案达不到这个(他支持表决的方案)结果,这个方案没征询过业委会,小区业主的意见就(是)一意孤行,仓促上马,只能说很草率,很任性。”

等到下一届业委会才能解决?

业主王女士悲观地说,下一届业委会产生之前,他们6楼的房顶可能没有机会维修了。“我们了解到,7月9日业委会召开成员会议,洪副主任等4人表态,维修项目先放一放,留到下一届去做。而潘主任等3人认为这是民生工程,必须尽快做。内耗还在进行,我们看不到希望。”

潘主任告诉记者,这也是他们决定尽快召开业主大会,表决新的维修方案的原因。“新方案,除了施工工艺更科学外,我们坚持公开招标。毕竟涉及到这么多钱的项目,要是再做砸了,后面就没有钱补救了。到时候我们要求业主补齐维修基金,业委会怎么说我们?所以,我们一定要走合法合规的招投标流程。”

不过,8月15日,长征镇城运中心给郁金香苑业委会发来《业务指导函》,称“有小区业主反映业委会在7月25日张贴的召开业主大会会议公示中擅自使用业主大会印章,并据了解张贴的业委会会议纪要并未形成有效的业委会决议。为了保证小区平稳有序,请贵会严格按照相关法律法规的规定有序召开业主大会会议,同时规范印章使用,业主委员会、业主大会的印章使用,均应遵守相应规则。”

潘主任看了这份《业务指导函》后表示,他们的做法符合“指导函”的要求。倒是洪副主任的部分做法跟“指导精神”不合,洪主任等4人开“小会”,没有在3日内公示决议,公开招投标是7位委员全体同意的,后来表决票上出现“邀标”违反了业委会决议。业委会决议应由主任签字签发,但洪副主任一直用业委会的图章代表业主大会发号施令,长征镇业务指导部门却从来没有发过《业务指导函》。

此前,记者曾向洪副主任以及长征镇城运中心了解,在未经潘主任授权的情况下,为何洪副主任能够自行召开业委会甚至业主大会呢?

根据《业主大会议事规则》,业委会会议应当每个月召开一次例会,经三分之一以上业主委员会委员提议或者业主委员会主任认为有必要的,应当及时召开业主委员会会议。会议由主任负责召集,主任因故不能召集的,由副主任负责召集,主任、副主任均因故不能召集的,由三分之一以上的委员联合召集,也可以由居(村)民委员会指定一名委员召集。委员因故不能参加会议的,应当提前1日向业主委员会召集人作出说明。

洪副主任告诉记者,去年10月12日之后,潘主任就不召集业委会了。“到今年1月29日,我们就找镇里,如果主任不召集业委会,有什么替代办法?镇里说,即使潘主任不召集,我们自己开业委会,只要超过半数成员签字,形成的决议也是有效的。于是我们就开了。”

长征镇城运中心相关工作人员表示:“这个小区业委会的问题,现在的分歧不在工作,已经演化成了个人矛盾。目前的状况是,潘主任召集开会,洪副主任不去;洪副主任喊开会,潘主任不来。”

如此作为,作为主管部门,镇里竟然束手无策吗?长征镇城运中心相关负责人表示,事关业主自治,为了不激化矛盾,我们还是在业务指导层面,引导他们合法合规履行职责。

洪副主任则表示,业委会由全体业主选举产生,但是业委会内部的分工可以实行少数服从多数。如果有4个委员同意撤换潘主任的职务,也是可以的。但是潘主任80多岁了,我们不想这么做。再说了,本届业委会的期限所剩不多。有些问题,看来只好留给下一届解决。

文/晨报首席记者 叶松丽
图/晨报记者 张佳琪