

房屋漏雨到底谁负责？物业维修基金原来该这样用！

 蓝睛 百家号 05-2214:05



22日，青岛市国土资源和房屋管理局副局长崔作做客《行风在线》。节目中，有听众问到：“房屋出现了漏水，自己交了房屋维修基金，什么时候可以启用？”

04:25



嘉宾解答

这取决于漏雨发生的部位，通常在外墙、屋顶等部位属于房屋的共用部位，**共用部位的质量问题在国家规定的保修期限内应当由建设单位负责维修，保修期满后，应该由物业公司负责维修（启用公共维修基金）**。但如果漏雨部位属于业主自用部位，保修期满后，由业主自行负责维修。私有部分则是有偿维修，业主自行承担维修费用。

四个问题你应该知道：

房屋的保修期限：

国务院《建设工程质量管理条例》第40条规定：“在正常使用条件下，建设工程的最低保修期限为5年。即包含（一）基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；（二）屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏。（三）供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期；（四）电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为2年。其他项目的保修期限由发包方与承包方约定。建设工程的保修期，自竣工验收合格之日起计算”。

住宅专项维修基金：

是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。业主自用部位的维修不能使用此资金。

房屋的共用部分维修时

开发商和物业:

目前，房屋质量问题中常见的就是房屋漏雨和透寒，但维修及处理方式则各不相同。业主购买的房屋在保修期内出现质量问题，应当及时通知开发商，由其负责维修。过了保修期，出现质量问题的，如属于共用部位或者共用设施设备，可使用启动房屋维修基金，并由物业公司组织维修；如属于自用部位的，则应由业主自行负责维修。需要说明的是，房屋在保修期内出现质量问题开发商未进行维修或未能修好，在保修期满再次发生问题的，仍应由开发商负责维修，或者由开发商委托其他单位负责维修。

什么情况下需要自己负责维修:

1、在过了保修期的情况下，发生在单个业主家中，属于业主的专有部分，业主可通过自行聘请维修人员或要求物业公司提供特约服务来对其进行维修，维修费由业主自负。

2、如因房主违规装修或使用不当产生的问题，开发商（施工单位）不负责维修
5月21日-24日，青岛市国土资源和房屋管理局集中上线，与市民、听众交流。

具体上线安排:

5月23日 青岛市国土资源和房屋管理局副局长潘奇

5月24日 青岛市国土资源和房屋管理局副巡视员杨军



微信号: my1076

青岛市国土资源和房屋管理局副局长潘奇



青岛市国土资源和房屋管理局副巡视员杨军