

第一次大修花了近35万元,二次大修还得再掏20万元

小区旧电梯成了“吞金兽”? 换新!

汉阳区月湖景苑小区电梯“服役”20年,故障频频。去年,3部电梯还被相关部门下达了《安全隐患督办函》。

10年前,小区电梯大修花了将近35万元。10年后,小区又有3部电梯面临大修,维修费用约20万元。小区居民们面临抉择:“带病”运行的电梯成了“吞金兽”,是修还是换?经过充分的意见征集,业主们一致决定:换新!

维修资金补缴、费用差额分摊、供应商“路演”、电梯更换施工……7月16日,记者在月湖景苑小区看到,已有5部新电梯正在安装,其中2部开始试运行。

10年前大修花了近35万元,这次还大修吗?

月湖景苑小区2004年建成,3栋楼有的9层高,有的11层高,共计安装了13部电梯。

“急停、关人、异响,电梯用久了,就开始出现各种故障。”7月2日下午,小区业主王女士告诉记者,从2013年开始,小区的电梯频繁出故障,有时还得停机检修。“一个单元只有一部电梯,一旦停了,居民上下楼就得爬好几个星期的楼梯。”

去年5月,A栋1单元5楼的业主刘先生两次被关在了故障电梯里。“第一次被关时,我刚做完手术出院没多久,身体虚弱,站不住,只好蹲在电梯里呼救。老伴一层一层地爬楼找我,在3楼听到了我的呼救声。维保人员赶来打开电梯时,我已经被关了半个小时。哪晓得,一个星期后,我又一次被关在电梯里。”刘先生说。

“这些年,小区电梯大修小修多次,费用明细公示不透明,经常引发业主和物业之间的矛盾。”社区网格员徐婕说,2013年,小区电梯曾经大修过一次,公示的维修费用将近35万元。那次大修后的这10年,物业公司还曾多次组织维修。“前一任物业公司离场前曾统计,他们在电梯维修上垫了好几万元的费用。”

去年9月,经相关部门技术鉴定,小区A1、A4和C3三个单元的电梯被下达《安全隐患督办函》,维修迫在眉睫。

“修的话,一部电梯又得搭进去6万到7万元。”徐婕给记者算了一笔账,根据电梯维保公司的测算,大修上述3部电梯的费用需要约20万元。“除了轿厢不换,其他零件基本要换个遍。”

徐婕说,按照相关规定,可启动应急程序使用维修资金,“但这20万元花出去,能维持多久呢?”她说,有业主询价后发现,换一部新电梯也只要10多万元。

不少业主提出建议:能不能直接换新电梯呢?

业主打手电筒看“带病”电梯,这梯确实得换!

根据相关法规,更换电梯需要至少占对应单元住宅总建筑面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意。

上一届业委会到期后,小区10年都没选出新一届业委会。月湖景苑小



B栋4单元的新电梯正在试运行。

记者杨荣峰 摄

区所属的龙灯社区党委书记戴浩介绍,小区没有业委会,楼栋党小组的成员就成了意见收集员,上门、打电话、网上聊天,党员们分头收集起各单元业主的意见和诉求。

部分居民犹豫不决。徐婕回忆,有些业主认为:“给电梯做维保,能动就行。”

为了劝说这部分业主,龙灯社区组织了一次特别的参观活动——邀请业主看电梯机房。

“当时发了个通知,愿意来的业主都可以参加。”徐婕说,去年11月份的一天,社区邀请业主来到小区顶楼的电梯机房。在维保人员的指引和讲解下,大家对照鉴定报告,一一查看隐患点。

鉴定报告称“机房灯光不足”,大伙儿进去后发现,确实打着手电才能看清设备;鉴定报告称“曳引钢丝绳磨损,可能降低电梯拖曳力”,业主们探头一看,钢丝绳果然磨损明显、锃亮反光;鉴定报告称“减速箱漏油,可能导致超温工作”,他们凑近观察,果然看到减速箱外覆盖着一层黑乎乎的油渍,沾满了灰。

“大家现场拍了不少照片和视频,对电梯运转的情况有了直观感受。”徐婕说,A栋1单元一位业主原本不同意换电梯,在参观机房后,她开始坚定支持换电梯,“她打麻将时还不忘把照片、视频给小区牌友们看,让他们也同意换电梯。后来,为了支持换电梯,她还主动补缴了维修资金。”

“有的业主一直联系不上,我们干脆将业主群二维码贴在业主门口,争

取不漏掉一人。”经过动员征集,小区A栋1单元、4单元,B栋3单元、4单元和C栋3单元共5个单元业主同意更换电梯。

维修资金补齐了,换梯费用差额大家来摊

“让大家签字同意换电梯,仅仅是万里长征第一步。”徐婕说,费用才是真难题。

2013年,小区大修电梯时,部分业主就对资金使用情况提出过质疑。小区先后三次换过物业公司,也与小区各类维护费用公示不透明有关。

更换电梯需要启用维修资金,因历史原因,小区一些业主存在漏缴维修资金的情况。去年10月底,社区对小区维修资金的情况进行了公示:还剩多少钱,几户需补缴,清晰透明,为补缴工作打好了基础。

“我天天电话问,有时晚上还会上门。”B栋3单元的热心党员王春梅回忆,该单元有两户业主漏缴维修资金,其中一户早出晚归,很难见着面。终于有一次,得知对方晚上下班回了家,77岁的她提着一袋子资料,上门讲解政策。“夫妻俩很讲道理,我把情况一讲,他们爽快同意补缴。”

维修资金补齐了,大家又发现,部分楼栋的维修资金无法覆盖换电梯的费用。

“这个差额怎么分摊,大家敞开了谈。”A栋4单元业主田梅说,业主群里,大家畅所欲言。



7月2日,安装电梯之前,一些电梯部件被运抵小区。 记者杨荣峰 摄

记者从业主群聊天记录中看到,今年1月份,一位业主建议,费用差额部分由2到9层业主分摊,平均一户分摊费用628元。按照楼层不同,五六楼出平均费用628元,二到四楼出平均费用的90%,七到九楼出平均费用的110%。

田梅说,有一两户业主不愿意掏钱分摊,一些业主大度地掏腰包,把差额部分凑了起来。

6家供应商现场“路演”居民选到了心仪的新电梯

今年5月,小区5个单元的5部电梯陆续启动换新施工。7月2日晚,B栋4单元和C栋3单元两部电梯启动试运行。

7月16日,记者来到小区B栋4单元。记者从负一楼地下车库进入电梯后看到,轿厢内光线敞亮,内壁保护膜还未撕掉。从负一楼坐到11楼,60多秒钟,运行平稳。

“换梯过程中,每一步都公示,公开透明,大家才会服气。”徐婕说。

C栋3单元业主李济华回忆,去年11月,社区以楼栋单元为单位召开议事会,6家供应商现场为业主代表们讲解各自的产品。“现场就像是在‘路演’!”参与“路演”的有国产电梯供应商,也有合资品牌电梯的供应商,单部电梯价格从12万多元到13万多元不等,全程录像留痕。

一家供应商的施工方案不具体,业主代表就在会议纪要上做下标注。一家供应商的项目方案缺一些关键佐证材料,业主代表就在会议纪要上标明“准备不充分”。

议事会后,各单元的业主结合品牌、施工方案、价格等因素,纷纷选到了自己心仪的电梯。

“这是龙灯社区第一次组织大规模的小区电梯更换。”徐婕说,在电梯安装施工的过程中,也发生过工期延误、合同执行不到位等问题。好在大家齐心协力,共同努力,最终把这件难事办成了。

据了解,针对小区剩余的8部旧电梯,社区也将结合业主意见和实际情况,适时推动电梯换新工作。

记者从市场监管部门了解到,目前我国还没有相关规章制度明确电梯报废时间。必要时,应由使用单位委托法定技术鉴定机构,对电梯开展安全技术评估,确定电梯综合安全状况等级,作出相应的安全评估结论,提出对电梯进行维修、改造、更新的建议。

记者杨荣峰 实习生曹亚丹 赵思源