

关于 B32F 外阳台施工问询函

中建物业管理有限公司：

业委会接到业主反映，贵公司公告 B32F 业主装修，但实际在 32 层公共屋面平台施工，并且屋面已被完全破拆。业主提供有关情况照片佐证材料，并提出以下参考意见：

- 1、首先支持物业公司督促占用公共屋面建私家阳台造成的屋面漏水补救措施。但必须明确，公共屋面属全体业主所有。
- 2、物业公司作为本小区的物业管理和维护主体，在批准 B32F 业主在屋面平台进行装修施工，并且破拆屋面，施工方案是否维持原建筑物的安全和原貌，施工单位是否有屋面施工资质？
- 3、施工前是否对现有管线和下水口进行交底和提出保护要求？维护修缮是否有合同和保质期？
- 4、施工期间逢雨对楼下业主防漏有何应急处置措施？
- 5、2023 年 6 月 16 日由于 B32F 在 B31G 屋顶建私家阳台，造成 B31G 屋顶漏水。为此动用 B 幢全体业主维修基金 4676 元是否合理？

根据业主意见，业委会向贵公司明确以下要求：

- 1、贵公司作为小区业主装修监管单位，批准 B32F 业主在公共部位施工要有法律依据；
- 2、贵公司应确保公共屋面平台施工不得改变使用性质，及附加房屋原设计之外的构筑物；
- 3、施工的组织由贵公司负责；对施工方案进行技术审核，要求达原设计标准；
- 4、作好施工技术交底，明确管线和下水口的保护措施及责任；
- 5、在施工期间造成的相邻和其它公用部位的损失由 B32F 业主负责，贵公司承担连带责任；
- 6、小区公共部位维护维修是物业公司职责所在，物业公司应对公共部位施工质量承担兜底责任。
- 7、2023 年 6 月 16 日动用 B 幢全体业主维修基金 4676 元如何收回？

请贵公司针对以上问题及要求给予正面答复，并向业主公示。

上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会
2023 年 11 月 16 日

抄送：石门二路街道房办，东王居委会。