

维权时刻

责任编辑:王弘
 微博: txinmincn/
 xmwangh
 邮箱: xmwangh@wxjt.com.cn
 热线电话: 62791234-451



周骏工作室
<http://txinmin.cn/zhouj>

周骏工作室:上海春天和锦绿新城合并成立业委会之事又有进展。据悉接到业主信访后,房管局和街道专门召开座谈会,向业主提供了部分材料。不过都是当年锦绿开发时的房地部门规划,没有任何上海春天的资料,这当然不能说服业主。其实要说规划,我相信上海春天和南北相邻小区世纪同乐、绿地世家更有理由是一家。

小区的物业管理区域划分原本不该成为问题,因为必须以土地的共同使用权为基础、以设施的共用为标志、以业主的共同利益为诉求,这是在土地批租时就有定论的。不像社区,范围可由行政确定,甚至可以拍脑袋而定。

凡因区域划分而产生纠纷,多半和公权力的不当干涉有关,背后也必有经济利益驱使。

周骏工作室:闸北区广中西路嘉茵苑部分业主到报社投诉,反映业委会主任等不按规定使用维修资金,4个大项目都未经业主大会确认,付款远超预算。

业主联名先后多次向彭浦镇镇镇长实名举报,但没有任何回音。在业委会集体提交辞呈后,镇房办张女士坚持不同意业委会辞职,并要其继续负责物业公司的选聘工作。

老榆树 2011:业委会必须按业主大会通过的“议事规则”执政,另有一套有效的监管机制,不然业主只能通过法院解决!

欧文:房办人员的法律意识和工作常识的缺乏构成了乱弹琴,而此往往被街道和居委会的负责人认为是指导意见而被接受。

例如,我们业委会被物业公司串通房办制造出来后,广大业主纷纷联名要求重选,而房办负责这一块的工作人员说:“你们业委会刚选出来,怎么又要求重选了在?这是不可以的。”

焦·点·新·闻

地面与地下车位收费相差两倍多 争夺低价停车权业主撕破脸 “中环一号”摇号难解矛盾

□ 新民网记者 卜春艳

地面地下收费悬殊

4月13日,记者来到位于宝山区的“中环一号”,随处可见小区地面乱停车的现象。虽然物业公司在地面上划好停车位,且停车位前标有所停车辆的车牌号,但很多停车位实际停放的车辆与车牌号并不相符。此外,不少车辆随意停在小区道路上。

“问题的根结在于地面停车与地下车库停车收费相差太悬殊,前者每月150元,后者每月350元,一年下来相差2400元,实在是笔不小的开支。”一位买菜回来的小区业主算了一笔账。她还说,现在地下车库的空位很多,地面车位非常紧张,车主们经常为停车位争得面红耳赤,直接影响到小区业主的和睦。

据了解,物业采取的做法是每半年摇号一次。换句话说,即便摇号获得地面停车位,也只能使用半年。半年后是否得多付费,停车到地下车库,还得到时候看运气。

一位20多岁的业主说,“我这次分在第二组摇号,共有110多户业主摇号争取70多个车位,虽最

一边是地下车库空荡荡,另一边地面停车“挤成团”,这是宝山“中环一号”小区的现状。日前,记者了解到,该小区物业采取地面车位停车权每半年摇号一次的做法,非但没有解决无序停车的难题,相反遭到不少业主的反对。

终摇号得到地面停车位,但半年后就很难说了。”

不过,也有摇到地面车位的业主依然颇有抱怨。一位50多岁的中年妇女对记者说,每天晚上她儿子下班到家,自家的车位已经被其他没有车位的业主“霸占”了,有时让保安把不该停放的车辆挪走,但往往颇费周折,还得晚上到别人家去敲门打招呼。

她还介绍,地面车位经常上演争夺大战。虽有保安放置了水泥墩,但有的车主趁夜色把水泥墩挪走,然后占道停车。到了早上又是闹哄哄,一些随意停车的车主被保安从家里叫出来,开走堵在小区车道上的车辆。

还有业主称,物业没有规范管理外来车辆,路边随意停车现象严重。“所谓管理不但没能改善停车环境,反而使得停车环境更为杂乱。”

无意下调车库收费

该小区物业公司经理表示,该小区目前有522个地面车位,可使用车位是497个,据其称,部分车位空置是因为不具有使用条件,有的处于小区窨井盖改造的位置,还有的是非机动车车位。另有地下车库车位1300个。小区的车辆目前有1000多辆,其中业主的车辆为600多辆。

据他介绍,地面车位的摇号程序是公开公正的。去年12月,物业公司策划准备车位摇号的工作。摇号前的一段时间,物业公司先在小区张贴公示,然后将摇号通知单送到车主手中并实名签收。按照车位与居住地就近的原则,将600多位车主分为6组进行摇号。3月17日举行摇号仪式,每组前5位到摇号现场的业主一起检查摇号箱,在没

有异议的情况下联合签名。

“物业公司没有规定未摇到号的车辆必须停在地下车库,也未阻拦这些车进入小区”,周伟梁说。至于地下车库每月350元的停车费,是宝山区物价局核价批准的。地面车位的收费,也是经过核价的。他又说,每月350元是地下车库停车收费的上限,但公司并没有计划进行下调。

该物业经理承认,目前小区地面存在乱停车的现象。部分业主的车辆停放在小区过道上,一旦有突发事件发生,120、119等车辆可能因这些车辆的占道而耽误时间。

那么,小区业主对地下车库的停车费是否拥有议价权呢?

据悉,该小区地下车库的产权目前属于开发商。上海融孚律师事务所律师韩承鹏认为,小区物业公司进行摇号选车位是一种平衡的手段。对于停车位的价格,根据《上海市住宅物业管理条例规定》,若该小区业委会成立,业委会可与开发商就车位停车费的事宜进行协商。该小区业委会尚未正式成立,业委会成立前,车辆在物业管理区域内停放的,其收费标准应当按照价格主管部门的规定执行。

详细稿件请看(www.xinmin.cn)

楼霸勾结物管垄断小区搬运

业主收楼开始装修时,楼霸团伙成员就已进驻小区,挨家挨户强拉生意。警方称,有多个楼霸团伙垄断小区楼盘装修材料搬运,令一些有意见的业主不得不报警。

今年3月26日,经过前期的侦查,广东省江门市蓬江区沙仔尾派出所汇同蓬江公安分局刑警大队迅速,一举打掉了以李某兴为首的装修搬运楼霸团伙,抓获了违法犯罪嫌疑人8名。

防设施,完善高层建筑楼层标志,更新居民小区和老式公房周边缺损的1500个消火栓,在每个居民小区组织开展至少一次消防疏散演练。

可用公积金交物业费

困难家庭每月都要精打细算各项费用。今年5月1日起,市公积金中心表示,本市低收入经济困难职工家庭可提取公积金支付物业服务费,咨询致电62441200。

业·主·呼·声

□ 新民网记者 卜春艳

浦东上南花苑的居民碰到头疼事。负责该小区物业管理的南顺物业公司撤离已有1个半月,但至今不肯交出须审计的过往账目,致使新的物业公司招标工作受阻。周家渡街道房管办工作人员称,可以走法律程序解决问题。

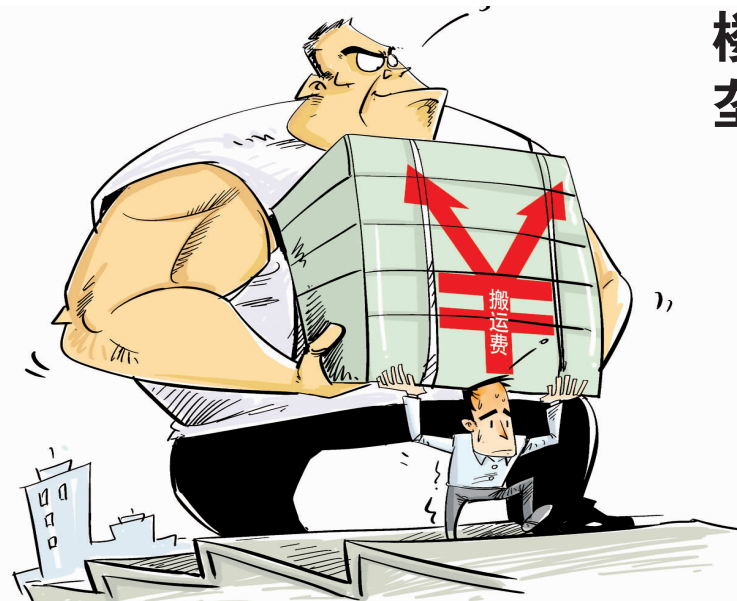
目前该小区由中凯物业公司进驻,负责临时维护。由于南顺物业一直没有把财务账目等交给审计机构审计,新的物业公司不敢来接受工作,怕承担不必要的责任。“无论是在什么状态下,南顺物业突然撤离都是有问题的”,律师管友明说,按《上海市住宅物业管理条例》的规定,在合同权利义务延续期间,任何一方提出终止合同的,应当提前三个月书面告知对方。按照法律规定的交接程序,物业公司把经审计的账目交给业委会后,才能撤离小区的物业工作。

上海市住房保障局客服工作人员对此给出了与律师相同的说法。

详细稿件请看(www.xinmin.cn)

账目未移交 招标工作受阻

上南花苑物业更换为啥难



大型居住区增设派出所

现在全市已建、在建大型居住社区有36个。随着大量居民乔迁新居,生活配套和治安秩序是居民最关心的大事。公安部门表示,正在各大型居住区增设派出所、增加警力配置,加强治安管理和为民服务,让大家住得安心。

抽查玻璃幕墙建筑

市建筑玻璃幕墙专项整治办

透露,目前玻璃幕墙整治工作处于自查整改阶段,业主单位正对自查存在隐患的情况自行组织整改。

管理部门3月底前将抽查,对有严重隐患的将及时公布,对整改不力的将予以查处,要求其限期履行安全性鉴定、维修义务。

1500个消火栓将“上岗”

2012年,本市将着重为700幢20年以上房龄高层住宅楼增配消