

维权时刻

责任编辑:马欣然
微博:
txinmincn/
maxinran
邮箱:
rangsa66@sina.com
热线电话:62791234-213



小区会所悄然变身月子中心

开发商改变配套性质竟理直气壮

“专供”服务承诺食言

合生国际新城小区属于高档别墅区。在该小区售楼处,上百名小区业主在此聚集。参与维权的业主大部分目前住在小区里,还有一部分是专门从深圳赶过来的,“当年买房的时候,这里的价格比其它地方要低,他们曾承诺建有一处 8000 平方米的高档会所,专门服务小区业主,”业主刘先生表示。

不过,2012 年开始传出会所被开发商租出去,改变了会所的性质。参与维权的薛小姐透露,当时多次找开发商理论,不过因为并没有动工装修,“大家也就没有进一步维权。”

“最近天气比较热,大家想去会所的游泳池游泳,游泳池有时候开放有时候不开放,”小区的业主们了解到,今年 3 月份这里已经变成了旭兰国际母婴中心,高档会所成了高档月子中心,服务的对象成了全社会而不是小区业主。

“卖房时,合生国际新城小区打出的广告中,明确的说明这里是高档会所,这属于是购房合同中的一部分,具有法律效力,”业主代表王女士认为,开发商在报建时,其用途也早已说明,不能随便改变,如果改变用途必须经过业主们的同意。

卖房时开发商打出建设高档会所的广告,作为销售的吸引点,而如今高档会所却成了高档月子中心。惠州市高档别墅区合生国际新城小区上百名业主进行维权,要求开发商恢复会所的原来性质,并且整改小区内杂草丛生、卫生环境差、业主违建等行为。



所有权究竟归谁

面对越来越多的业主,开发商负责人常女士与业主代表进行了座谈。她解释称,会所所有权性质有两种,一种是属于全体业主的公摊,另一种是所有权归开发商,这个会所就属于后者,因此在政府的牵头下,将其租用给了旭兰国际母婴。

对此解释,业主们表示无法接受。“所有权确实属于开发商,这我们都承认,但是它的使用权应该属于全体业主,也就是服务对象是业主们,而不是全社会,这侵害了我们的权益,”业主代表认为,开发商擅自改变会所性质,应该给业主予以赔偿。

旭兰国际母婴中心相关负责人

表示,他们只是咨询了是否可以租用,并不知道这个会所的性质,“已经投资了几千万,现在业主来闹,我们也是受害者。”

高额收费质价不符

维权中,会所性质改变虽然是主题,不过,也是一条导火索。“物业也属于开发商的,小区内路旁的杂草丛生,没有人管理,”业主赵先生的别墅为 230 平方米,每个月的物管费为 700 元,“晚上很多路灯都不亮,反映了不知道多少次了,总是没人管,这样别墅区很难找。”

让大家更难以接受的是,小区内部分垃圾桶很长时间不去清理。“这都不算什么,小区不少业主都私自加建、违建,我们本来建房时只是三层地基,自行加盖十分危险,挡住了后面房子的空气和阳光。”三栋别墅在露台上加盖了一层,将原本的露台改建成房间。

据保安大队赵先生介绍,目前合生国际新城共有 653 户,其中 20 户左右违建,而违规建设的大部分是加盖露台。由于多次沟通无果,业主只能打电话求助城管。水口街道执法人员到现场进行拍照勘察并表示,若情况属实将与业主、物业等相关人员进行沟通,要求其进行整改。

摘编自《南方都市报》

北京两高层超规划建设未过验收

业主维权胜诉仍不见产权证

北京朝阳区管庄东卫城 A、B 座的业主们经过多方维权,仍未拿到迟来已久的房产证,这距离大部分业主购得房产已有 10 年。

东卫城 A、B 座因存在超规划建设问题,房屋竣工后始终未能通过验收。对此,开发商负责人承认违建,并称正在补办规划手续。

由于开发商方面迟迟无法办理产权证,2009 年,几名业主把开发商诉至朝阳区人民法院。根据购房合同约定,法院判决开发商为业主办理完毕房屋所有权证书,判决生效后 3 个月内,向业主支付逾期办理房产证的违约金。

“法院去强制执行过,但没有执行到位。”业主表示,胜诉后至今房产证没拿到,更别提违约金了。

对此,北京市规划委员会朝阳分局工作人员回应称,没通过验收的房屋属于违建,必须按要求整改,依据具体情况、建筑面积等进行处罚,整改后才可以办相应手续。

摘编自《京华时报》

业主掘地三米 民宅改建旅馆

“有业主请铲车过来将绿化带挖掉,竟然在小区挖了几十平米、两米三米深的大坑。”家住南昌南天阳光小区的业主称,他所住楼栋的一住户违法开挖地下室。城管执法人员已下达整改通知书,责令业主恢复原貌。

违规开挖的业主购买了小区 46 栋一楼的 6 套房,其中一间改为店面外,该业主还想利用其他 5 套

房改造成旅馆。“破坏绿化侵害了其他业主权利,按照相关法规,小区的民宅是不能私自改造成宾馆旅社的。”周围受到影响的业主说。

现场,楼栋前的绿地上停了一辆铲车,而楼栋一角处被蓝色铁皮围挡起来,里面仍有施工人员在施工。楼栋前整块草皮被铲掉,被挖机挖出一个深度近 3 米的方形大坑,面积约十多平米。由于楼栋支撑地

基都裸露,周围其他业主无奈之下向物业反映并报了警,辖区派出所民警也来到现场查看。

物业负责人说,接到业主反映后,他们立即到现场劝阻,并和业主进行了沟通,但苦于没有执法权。

“小区民宅不可以改造后用于经营宾馆旅店,可以随时举报。”城管表示,已下达整改通知。

摘编自《南昌晚报》

小区物业管理车位禁“短租”

出售地库系人防工程被质疑

近日,安徽阜阳易景国际花园小区停车新政引发争议,没有租赁或者购买停车位的业主不能进入小区。

禁入小区事出有因

8 月 6 日晚,易景国际花园小区物业公司正式实施汽车进出刷卡制度,没有购买停车位的业主不允许将车辆开进小区停放。这项管理规定,引发了部分小区业主和物业公司保安的肢体冲突。

今年 4 月份以来,易景国际花园物业服务中心先后多次发出通

知,称规范小区停车管理秩序,对外来车辆和未购(租)车位的车辆进行管理,并出台了具体收费标准。

7 月 25 日,易景物业公司又出台了新的《通知》,称“前期短租的车主停放协议即将到期,没有办理长租的车主 8 月 1 日将不能继续使用雅园地下车库。”

人防工程能否买卖

“开发商要卖的这些地下停车位,实际上是小区配套建设的人防工程地下室,产权在人防办,开发商根本就没有权利买卖。”小区业主姚

先生说,此前,他和很多业主都是通过短期租赁的方式取得了地下车位的使用权;8 月 1 日后,物业公司收回了这些车位,开始以每个车位 9 万到 12 万元不等的价格对外销售,遭到很多业主质疑。

车库门前工程概况明确标注:本工程为附建式人防地下室,平时为小汽车库,战时为乙类 6 级二等人员掩蔽部。

长租买断并无产权

开发商销售人员称,目前,车位的对外销售共有两种,一种是高层

住宅一楼架空层,每平方米的价格在 1 万元以上,可以办理产权登记;另一种就是地下车位,不能办理产权登记。其进一步解释说,雅园地下车位数量不多,不可能满足所有业主的需要;现在购买车位,属于一次性买断使用权,不能办理产权。

阜阳市房产局工作人员表示,目前当地不少高层住宅小区都配套建设有人防工程项目。本着“谁开发谁受益”的原则,开发商可以通过长期租赁的形式逐步收回建设管理成本。如果这些地下停车库属于人防工程,就不能买卖,也不能办理产权。开发商所说的“卖”,实质上是一种长期租赁,业主购买的实际上只是一种长期使用权。

在业主维权后,开发商同意征求意见,再调整车位租赁方案。何如

“装修吊顶,需要吊 1 米多高吗?”业主王女士在北京新国展附近的会展誉景小区购买了一套房屋,上个月交房时大吃一惊,合同上标明 4.3 米的层高,装修后房间高度仅有 2.9 米。开发商称,经过计算,房间高度为 2.9 米最适合人居住,装修是按公司统一标准进行。顺义区住建委表示将与开发商协商此事。

“当时就是冲着这个层高来的。整栋楼只有一层的层高是 4.3 米,价格比楼上都贵,销售员也介绍说可以做两层。我都咨询好设计师,打算改装成 loft,现在少 1 米多还怎么装修?”王女士称,与开发商协商,对方一直不予理睬。

该楼盘负责人称,吊顶的高度是出于技术层面考虑,装修时经过多方计算,2.9 米的高度最适合居住,公司便将所有房间按照统一的高度标准进行装修,“合同上标注的是层高,不是净高,我们没违约。”

律师建议,业主可让专业机构鉴定房高。因合同上未标注房屋的净高,若房间层高确有 4.3 米,开发商并不违约;若不够 4.3 米,则业主可以依法维权。摘编自《北京晨报》

业主不满吊顶厚达一米多 层高净高一字之差致维权困难