

深度观察 强力关注

菏泽新苏天美购物中心地下停车场收费风波已持续3天,各方都受影响 如何成功破局亟待政府介入

文/片 本报记者 赵念东

直至4日,菏泽新苏天美购物中心地下停车场收费风波已持续3天。数十辆首尾相连的车辆还停靠在商场门前,对商场经营、市民购物、甚至车主本身都造成一定影响。面对此事,商场和国贸中心小区业主都有满腹委屈。各方都想尽快解决问题,但却无法形成统一意见。这种僵持局面将持续到何时,又该如何破局?本报记者进行深入采访,并针对该事咨询律师。

现状: 地下停车场收费 业主集体停车“抗议”

4日9时许,记者来到菏泽新苏天美购物中心前。数十辆首尾相连,很有“默契”的车辆围靠在商场门前。因为购物受阻,引起多名过往市民及前来购物顾客的抱怨。

记者在现场采访了解到,该事件的起因源于新苏天美购物中心地下停车场突然收费,而引起一直免费使用停车位的国贸中心小区业主的不满。

“交房时,我就要求购买停车位,然而开发商(菏泽市大元置业有限公司)拒绝出售。”国贸中心小区3号楼业主苏女士称,她是在2014年入住该小区,一直以来,其车辆都是免费停放在地下停车场。

然而,在8月1日,孙女士所住楼房前突然贴了一张关于新苏天美地下停车场有偿使用的公告,小区住户车辆实行包月收费,使用费按200元/月/车位进行收取。该收费公告遭到已入住国贸中心1、2、3号楼业主的反对。苏女士认为,新苏天美租赁的只是商场,地下停车场归小区所有业主所有,商场无权对他们收取费用。

“公告上还称,由于车位有限,办理的停车卡只作用于进出停车场使用,而进入停车场车位自寻。”苏女士表示,也就是说,她拥有的并不是固定停车位,即便是交纳费用,一旦遇到停车场负荷,她也无法停车。

调查: 商场从开发商处租得 地下停车场经营管理权

国贸中心另一业主孙先生告诉记者,自停车场开始收费后,他们曾找商场交涉,对方称,他们业主统一的停车位在国贸中心二期。然而,二期何时开工都是未知,又何谈停车位。

随后,记者采访了新苏天美购物中心企划部经理张南。据其介绍,原来商场的地下停车场是免费的,但是,由于周边宾馆、住户以及商店人员将车停靠在这里,甚至出现很多“僵尸车”,为了统一管理,经相关部门批准,商场才对外来车辆进行收费。

对于业主质疑商场是否具有收费权力时,张南向记者提

供了新苏天美购物中心(乙方)与菏泽市大元置业有限公司(甲方)签订的房屋租赁合同,协议有“乙方向甲方承租位于和平路西侧‘国贸中心’一期B1至B5主楼及裙楼(包括地下停车场的经营管理权)”字样。张南表示,商场不仅要承担停车场日常的维护,还要根据合同定期向开发商交纳租赁费用。

对于业主质疑收费公告中“车位自寻”时,张南称,如今的地下停车场并不健全,只能提供400余个车位,一旦采用固定车位,会对前来购物的顾客停车造成影响。



在新苏天美购物中心地下停车场前贴有停车位的收费标准。

进展:“车堵”商场门口,多方受损

11时许,记者来到新苏天美购物中心4楼看到,其中平时生意较为火爆的川渝百味,此时却是门可罗雀。张南称,从8月1日开始,前来商场的顾客就逐渐减少,直至3日,同期相比,整个商场销售额减少100余万元。

记者在采访过程中得知,受该事件影响的不止商家,不少前来准备购物或消费的顾客会因不方便而离开,一些过往市民会选择绕道避开。

同时,将自家汽车停放在广场的业主本人也受到不同程度的影响。一业主称,他平时都是开车上下班以及出行,而为了配

合这次行动,他只能坐公交或者打的。“不仅影响平时工作、生活,自己的轿车停放在广场前,也得时刻担心车辆被擦碰。”他说,他们只是寻求一个可以停车的地方,面对遥遥无期的国贸中心二期竣工,只能采取这种方式“抗议”。

随后,记者来到国贸售楼中心。其相关负责人称,他们已将地下停车场的经营管理权租赁给新苏天美,而对于停车场收费与他们无关。

对于国贸中心小区业主的停车位问题,该相关负责人表示,业主有“租”和“买”两种方

式。“租”就是如今新苏天美所实行的停车位收费,而“买”就是等国贸中心二期竣工时统一出售,业主可自愿购买。而当记者提及二期何时竣工时,该负责人表示不清楚。

据小区业主介绍,菏泽国贸中心一期B1、B2、B3三栋自2013年交房以后,二期工程一直延期交房,直至现在仍处于停工阶段。对于何时竣工,甚至出售停车位皆是未知。

如何解决该事,张南表示,商场希望由政府相关单位牵头,开发商、业主、商场三方协商解决。

律师观点

对于该事,齐鲁晚报菏泽律师团成员山东君诚仁和律师事务所律师李洪观认为,在地下停车场方面,商场和开发商之间是一种租赁合同关系,开发商将房屋租赁给商场的同时,也将车库的使用经营和管理的权利一起转让给了商场,商场为了便于经营管理,经物价部门核准对停放车辆收费并无不当。

另一方面,小区业主和开

发商之间是一种商品房买卖合同关系,如业主在商品房买卖合同中约定地下车库属于配套的附属物,或通过出售、附赠或出租给业主的,业主享有使用的权利,但如果合同中没有约定,地下车库又没有计入购房成本,那么对于地下车库的归属和使用就会产生争议。如果开发商将属于全体业主共有的地下车库租赁给商场,就侵犯

了全体业主的权益。当然,即便地下车库不属于全体业主共有,开发商将建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库出售或出租,也应当首先满足业主的需要。

李洪观表示,问题的解决主要看业主和开发商之间是否对车库的使用或归属有约定,没有约定的情况下,就要区分建筑物的所有权。

也谈怎样提高人口和计划生育档案管理水平

鄄城县卫生和计划生育局 徐龙玺

一、提高对人口与计划生育档案工作重要性的认识

(一)人口计生档案为育龄妇女提供优质服务

利用人口计生档案资料,通过从计算机中提取《育龄妇女基础信息》和申请领取《生育证》资料,可成为对育龄妇女提供服务的依据。

(二)人口计生档案可利用群众需求信息档案,促使计划生育工作方法进一步完善

让群众提出自己在计划生育、避孕节育、政策法规等方面的疑问、意见及建议,通过信息采集记录簿收集整理,形成群众需求

信息档案。

二、认真抓好人口和计生档案的规范化、标准化和管理现代化建设

(一)实行标准化、规范化的工作程序和方法,提高计生档案管理工作水平

1、要提高档案管理的水平就必须实行标准化、规范化的工作程序与方法,即要求档案管理的收集、整理、鉴定、著录、保管等各个环节都要按照统一的程序和科学的方法进行工作。

2、要全面普查案卷,去糟取精。剔除无用的文件,避免今后实行计算机管理时出现重复与低效

率的情况。

3、要统一分类号,保证检索查全率。为了确保检索的完整性,在分类过程中,首先根据《中国档案分类法》进行分类,在因事制宜制定出一些具体细则。

(二)加快数据准备,推进计生档案现代化管理进程

1、分轻重缓急,循序渐进。应先根据各案卷重要程度,利用率高高低的情况对所有档案进行排队,将那些可以开放的核心档案和利用率较高的档案进行优先加工整理。

2、分级次著录,省时省力。在著录过程中可以将案卷分为三个

层次进行著录,即将那些反映问题单一或查考价值不高的档案进行案卷级著录;对那些一卷内几个文件涉及同一个内容的档案进行文件组合级著录;而对那些重要文件或反映庞杂的文件则进行文件级著录。

3、分门另类,充分利用档案原基础。对于那些案卷基础较好又具备全引目录的案卷在著录时可以直接在全引目录上面分类标引,而对那些特殊形式的档案如“病历档案”,则可用计算机程序将人名、地址、时间用案卷目录直接录入,然后用计算机统一给出分类号。

三、提高档案管理人员素质,提高档案管理水平

(一)重视高素质复合型人才的培养

信息时代档案工作的特点要求档案人员应该既善于档案管理,又具有较高的计算机水平和良好的信息处理能力、合理的知识结构,掌握现代信息技术的高素质“通才”。

(二)重视档案人员的在职培训 提高人员素质的根本途径是抓好培训和继续教育。因此要积极组织档案人员参加业务培训和新技术学习班,提高档案人员的知识结构和整体水平。