

车位之争

租车位先摇号,一租就得20年

福山一小区摇号租车位,居民一听犯了愁



本报9月4日讯(见习记者 蒋大伟) “开发商将小区地上的停车位以20年租期租给业主,我们的权益被侵犯了,我们的车位被霸占了。”4日,福山一小区的业

主向本报反映,小区的停车位被开发商出租,他们怀疑这种做法不合理。

4日,记者来到该小区了解情况,“这些都是我们小区已经规划的停车位,晚上就全停满了车。”一位小区居民指着地上的停车位说,这些规划好的停车位都标有相应的号码。

另一位小区居民介绍,这个小区是分批开发的,2009年开始入住的时候住户少,车位还够用。

现在入住率高,车位就很紧张了,“晚上8点左右开车回来,找个停车位太难了。”

据了解,现在该小区采取收停车管理费的方法管理车辆,每一辆进入小区的车辆需要办理一张停车卡,进入小区后可以随意停车,地上停车位每月收取50元,地下停车位每月收取80元,“收取这些管理费,我们并不反对,这些都是符合物价等相关部门规定的。”小区居民说。

小区居民称,8月28日,小区开发商下达了《给业主的一封信》,告知业主以后将对小区的地上和地下停车位以20年的租期为限租给业主,想要租赁车位的业主需要报名。小区内每个房产证限选一个车位,报名的业主采用摇号的形式,按照摇号顺序选定车位。“开发商这样出租地上的车位是合理的吗?”业主产生这样的疑问。

对此,小区开发商的工作人

员介绍,小区现在拥有地上规划停车位110个,地下停车位256个,基本满足现在居民的需求,为了规范小区乱停车问题,他们才采取租赁的形式。“地上的停车位是在小区建设规划之内,并且小区规划的停车位建设面积不属于业主的公摊面积,在购房合同里明确确定了这部分的内容。”工作人员称,根据相关法律,开发商有权对规划内的停车位进行处置。



业主刷卡进入小区便可以 will 将车停在地上停车位。 见习记者 蒋大伟 摄

记者调查

业主心声 >>

租了地上车位,每月管理费还得照交

“小区现在还没有住满,住满要达到800多户,而现在的车位地上地下加起来一共才300多个,远远不能满足将来业主的需求。”4日,一位小区居民告诉记者,如果现在将小区的车位以租赁的形式租给个人,若这个业主开车出差一周,这个车位就被空下,大大降低了本来就很紧张的小区车位的使用率,造成有位置的地方没车停,有车的业主找不到停车位的情况。

据介绍,小区开发商准备以5万-7万的价格,将地上停车位以20年的租期租给业主,不同位置的停车位租金也是不同的,采取的是自愿原则。小区内每个房产证限选一个车位,需户主本人携带身份证、房产证明办理相关手续。如果车位开盘一个月后还有剩余,业主可选定第二个车位,一套住房最多只能选定两个车位。

“我们现在居住的是小区的一期,开发商还在开发二期,我们担心将来开发商开发完楼盘撤出烟台,物业再更换了,我们到时找谁去执行合同。”不少小区居民对20年的租期感觉不放心,提出这样的疑虑。

“将来如果我们租赁了地上停车位,还得向小区物业每个月交50元的车位管理费,这样就增加了我们停车的成本。”小区业主向记者抱怨。

律师说法 >>

开发商有权处置 20年租期合法

开发商出租地上停车位,这合理吗?对此,记者采访了山东信谊律师事务所的律师李光武,他介绍,“在小区进行规划时,地上停车场若在规划之内,并且没有分摊到公摊面积之内,小区的开发商是有处置权利的。”

李光武说,在小区的规划内会明确地指出哪些区域属于公共公用部分,若在该小区的规划中,地上的停车位不在公共公用部分的话,则该地上的停车位便不是属于业主共同所有的区域,当事人开发商便拥有了出租、出售等处置的权利。

本报律师服务团成员、山东鼎然律师事务所律师李修渤介绍,根据《物权法》第七十四条规定:“建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库的归属由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有。”

“该小区在建筑区划内规划了地上的停车位,并没有将其纳入公摊面积,并且在购房合同内给予了明确的规定,开发商便可以通过协议等形式与业主达成相关的出售、附赠或者出租等约定。并且约定的20年租赁期限也符合《合同法》关于租赁期限的上限规定。”李修渤说。

多知道点

小区车库 优先满足业主

《山东省物业管理条例》在车库与车位使用中规定:

第五十条 车库应当优先满足业主、物业使用人停车需要。业主、物业使用人要求承租车库的,建设单位不得以只售不租为由拒绝,车库租赁费的标准按照有关部门发布的指导价格确定。在满足业主、物业使用人需要后,建设单位将车库出租给物业管理区域外的单位和个人,其每次租赁合同期限最长不得超过六个月。

第五十二条 鼓励建设单位或者其他投资人在住宅小区规划条件允许,并经业主大会和城乡规划主管部门同意的情况下,建设、经营车库和立体停车设施,满足业主停车需求。

利用地下空间建设、经营车库的,县级以上人民政府应当在容积率认定等方面给予优惠。

当事人可 出售、附赠、出租车位

《物权法》相关条文规定:

第三十九条 所有权人对自己的不动产或者动产,依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

第七十条 业主对共有部分享有共有和共同管理的权利。

第七十三条 建筑区划内的道路、绿地,属于业主共有,但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房,属于业主共有。

第七十四条 建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库的归属,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有。

烟台嘉利达拍卖行有限公司 拍卖公告

2013年9月25日上午9时,在我公司拍卖厅公开拍卖以下标的:

上海华普朗风轿车一辆.竞买保证金:捌仟元整

莱州市工业缝纫机厂机床设备、半成品、汽车配件及办公用品等一宗.竞买保证金:陆万元整

塔松、冬青球、梧桐树等树木一宗.竞买保证金:贰仟元整

竞买保证金到账截止时间:

2013年9月24日16:00前到本公司指定账户

展示时间:2013年9月22日至9月23日

展示地址:标的所在地

拍卖地址:莱州市南阳河东路988号

咨询电话:(0535)2216574

望有意竞买者携有效身份证件及时到我公司办理竞买登记手续。

2013年9月5日