

鑫苑国际城市花园>>

活动中心咋租给了健身馆

业主认为小区公建应为业主共有,可开发商却通过合同保留了所有权

本报4月22日讯(见习记者 修从涛)近日,家住鑫苑国际城市花园小区的居民碰到一件烦心事:小区活动中心被租给了家健身馆,大家没了免费活动的地方。对此,不少业主认为,活动中心是小区公建,应属全体业主共有,即使出租也要经业主同意。可是,开发商却在与业主签订的购房合同中保留了小区配套公建的所有权。活动中心到底该归谁,开发商、业主各执一词。

日前,记者来到位于高新区的鑫苑国际城市花园。在小区活动中心门前,记者看到,大门上方已经贴上了“金芙蓉健身”的字样,里面正在进行装修。健身馆内一位负责办理会员卡的邢女士说,健身馆估计6月份能装修好,到时就得凭会员卡才能进入。

“活动中心里有乒乓球台,我经常跟朋友在这里打球,里面很宽敞,还有人在这里打羽毛球,还有排练舞蹈的,附近社区的居民也喜欢来这里活动。”业主王先生说,活动中心以前一直对居民免费开放,很多居民都喜欢到这里来活动。“现在活动中心被租了出去,我们连活动的地方都没有了。”

据健身馆的邢女士称,活动中心是小区物业租给他们的。对此,小区物业的崔经理表示,活动中心产权属于开发商,是开发商租出去的。可是,小区开发商鑫苑置业的一位王经理却表示,自己对活动中

心被出租一事并不知情,并建议记者“可以咨询小区物业”。记者了解到,在业主与开发商签订的购房合同上,有一项条款规定:“社区内建设的车库、会所、健身、休闲服务设施均不属于无偿使用的设施,也不属于买受人共同享有的产权的共有、共用部分的建筑设施,出卖人保留房屋设施的所有权、土地使用权、管理和收益的权利。”

可是,对于这一条款,不少业主都认为很不合理。“小区活动中心作为公共配套,应该属于全体业主所有,合同条款无效,活动中心即使要出租也应征得业主同意,况且活动中心变成了健身馆,公共配套变更了原始功能,这也是不允许的。”业主刘女士表示。

随后,记者在济南市规划局查到了该小区建设工程批后公示图。记者在图上看到,该活动中心被标为“会所”,并被列为小区的“配套公建”。

对此,济南市房管局工作人员表示,《物权法》规定,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。但是这种规定并不十分明确,原则上配套公建属业主所有,但不同类型还要看合同约定。由于配套公建分为许多类,小区建设规划不一样,不同类别的产权划分也可能不一样,但目前已经不再给类似活动中心的配套公建办理产权登记了。”



小区活动中心被租给了健身馆。见习记者 修从涛 摄

○律师说法

济南对配套公建所有权缺少明确规定

关于小区配套公建所有权的归属问题,曾参与起草山东省物业管理条例的山东豪才律师事务所主任周长鹏表示,《物权法》里对配套公建有一些规定,但比较宽泛,一些其他省市出台了详细的地方法规,但目前济南市还没有这方面的具体法规。“现在相关法律只

规定小区必须配套的公建的功能和面积,对于配套公建的产权,并没有明晰的规定。”

“近些年,业主与开发商之间关于配套公建产权归属的民事纠纷时有发生。”周长鹏说,一些房地产商或物业管理公司随意使用、出租配套公建设施等,使业主的权益受到侵害和挤压,甚至有的业主大会或业主委员会,以配套公建被登记在开发商或其他人名下侵害了全体业主共有权为由,对登记机构提起行政诉讼。“目前,省建设厅也已经注意到这个问题,现在正准备出台一些相关管理办法。”

○他山之石

天津

新建住宅配套非经营性公建需无偿移交

5月1日起,《天津市新建住宅配套非经营性公建建设和管理办法》将开始实施。办法规定,新建住宅配套非经营性公建(包括教育、社区医疗卫生、文化体育、社区服务、行政管理和市政公用六类公共服务设施)不得销售,公建建成后,需无偿移交区县有关部门。

西安

公建配套设施不得出租

2011年2月7日,西安市全面施行《居住区公建配套设施建设管理办法》。办法规定,居住区在建设前应当先规划设计中小学、幼儿园、社区卫生服务中心(站)、社区办公和活动用房、室外健身设施等公建配套设施,并强调公建配套设施不得出租、出售或抵押,不得改变公建配套设施的使用性质。

物流专版

周一、周三出版
订版电话: 85196199



济南优快通物流

连东赣灌灌响
云港海榆云南水

电话: 82370614 88276028

地址: 盖家沟第二库区

汽车销售转让

转让水泥搅拌车
重汽豪沃牌, 10方罐
手续齐全。15315315827

转前四后六 9.6米车
一年半跑了八万公里
13864030588

求购汽车

◆公司急购车 13335161888
◆上门购轿车面包
15853141093

◆购轿车面包货车
82289428

◆高价收旧车 13075343532

◆购车自用 87573453

◆收旧车 15098896527

◆高价现金收车 82268888

◆上门高价收车 86211888

◆诚信购车 89216740

车辆信息

转让

福田渣土车, 手续齐全、有保险
有意者请联系: 13589080556

◆转 2.5 、 5.0 吊车
13964058950

◆最高价收车 13475970588

◆收旧车 13475991631

◆急转 13 米半挂 81252626

收售摩托

◆高价 82266008

驾驶陪练

◆老兵 89660977

◆老兵哥 86780958

专业钻孔

◆开门钻孔
专业破混凝土
地
面
破
碎

15253130555

开门
破
混凝土
地
面
破
碎

15866690909

室内拆除

房屋拆除、物资回收

垃圾清运 87965516

◆开墙 15165312966 钻孔

◆疏通 15169178855

◆钻孔 13066000886 开门窗

◆水电、钻孔 18763988377

◆钻孔队 68671119

◆钻孔 85275686

◆钻墙孔 82292816

◆钻孔开墙 82655449

◆钻孔破碎改造 86559408

楼宇修缮

◆疑难楼顶卫 15165087399

◆防水 13864058061 保修

空调移修

海信厂家移修

充氟(科龙、春兰、奥克斯、奥柯玛)

清洗 86200001

美的厂家移修

正規移修 88933315

三联移修充氟回收

82835877

海尔50元移修

81818138

海尔网点移修

保 86536668 3年

格力专业移修充氟

86535600

海尔厂家移修

保 89800900 3年

三联专业移修

保 89207189 3年

◆40 拆装空调 82252221

◆30 拆装修 67666002

◆移修回收 66768182

空调冰箱移修

工商注册 82191212

安装修改上下水

◆美的厂家移修

88933315

◆三联移修充氟回收

82835877

◆海尔50元移修

81818138

◆海尔网点移修

保 86536668 3年

◆格力专业移修充氟

86535600

◆海尔厂家移修

保 89800900 3年

◆三联专业移修

保 89207189 3年

◆40 拆装空调 82252221

◆海尔专业移修

保 86670085

济南伟成伟业物流有限公司

西北精品专线
新疆
青海
西藏
甘肃
宁夏
内蒙古

客服: 400-6688-123 15820012000

管道服务

通下水道☆抽化粪池

82191212 安装修改上下水

◆通下水道抽化粪池

修改上下水 81896166

疏通 安装

抽化粪池 55501595

◆通下水道抽化粪池

85118587

快疏通改道修马桶

58591200 抽化粪池地漏

疏通改水管道钻孔

85018656

◆通改修装、防臭

89221770

◆低钻孔拆墙

15965633507

◆疏通改造道 86718195

◆疏通钻孔开墙 58592720

◆水电 82192000

热水器服务

精太阳能、燃气灶

修 58595460

◆疏通 66961688 钻孔

◆专用 82856888

专业开锁

◆速成开锁 88183888

电脑服务

十年专家快修电脑

15053142695

25分钟到 精修电脑

13406068899

◆电脑上门维修 85566130

家电维修

专车专业快修彩电

免费上门 13589117192

◆上门修彩电冰箱 86631296

◆精修电视空调 86683775

◆修彩电冰箱空调 89825882

◆彩电快修 13276406334

老年公寓

◆历下三院老年公寓

81188690

专业清洗

精太阳能、燃气灶

修 58595460

◆疏通 66961688 钻孔

◆海尔专业移修 86670085

贵和家政

月嫂、育儿嫂、保姆、保洁、催乳

招聘免费培训 88663158 1526151198