

小公司钻进居民楼惹人烦

《物权法》规定:住宅楼改商用,须征邻居同意

本报聊城6月13日讯(记者 张召旭)

“楼上的邻居把房子出租给了一小型公司,每天进货出货,我们被吵得无法休息。”13日,三里铺风景小区居民刘女士说,自从他们家楼上改为办公场所后,就没过几天安生日子。

刘女士说,去年年底,他们家楼上的房子被人租了出去,刚租出去没几天,就听到叮叮当当装修的声音。“刚开始我也没在意,以为新的住户需要装修,可后来才知道这里开了一家小型公司。”刘女士说,开公司也就罢了,可他们每天都要进货出货,进货后还得摆放,我们家每天都能听到楼上来回走动及搬运东西的声音。

“早晨5点钟左右,我们正在睡觉,楼上就有人来送货。”刘女士说,他们经常被吵得难以入睡。不仅如此,他们进货和出货也没有固定的时间,有时候中午和晚上也有人出货,弄的他们家难以安宁。

刘女士说,她多次找到楼上公司的负责人,对方也表示以后进货出货时尽量保持安静。“我们小区有很多住户把房子租给一些小公司。”刘女士说,他们小区里还有在住宅楼里做广告设计的,加工广告牌时会产生噪声污染、粉尘污染等。小区居民也与对方交涉过,但是人家根本不理睬。

嘉禾公寓的王先生说,他们小区里也有人开公司,虽然对居民影响不大,但他们公司每天接待很多客户,这样一来增加了电梯、公用照明等公共设施的使用频率,减少使用寿命,增加了业主的分摊费用等问题。

“平时还好,一到周末和假期,这住宅楼里的辅导班就开始火起来了,楼道里到处是小孩上蹿下跳,都快烦死了。”家住站北花园的郭女士反映,去年暑假,她所在的单元楼开了两个辅导班,成天乱哄哄的,整个暑假都没休息好。

记者走访城区新东方国际、阳光花园、中通时代豪园、鑫苑小区等多个小区了解到,小区内的住宅楼上开起了辅导班、网络公司、广告设计公司等,把住宅楼改为商用的现象非常普遍,居民的意见都很大。



在城区住宅楼改商用的现象很普遍。本报记者 张召旭 摄

延伸调查>>

租居民楼开公司成本低得多

虽然并非所有“住改商”的商户都扰民,但业主们还是对这些商户存有戒心。他们普遍担心的是,由于“住改商”的存在,小区内的硬件设施损耗非常快,小区的治安环境也受到了挑战。

满街尽是商用房,商户为何偏选居民楼?“最主要还是费用低,省钱!”采访时,在汽

车站附近一小区开网络公司的孙先生说,由于经费紧张,他只能选择在居民小区内租房办公。他介绍,他们公司共有5人,业务来往并不多,如果租住商用的楼房,成本就太高了。

孙先生算了一笔账,在居民楼里开公司,一年租金还不到两万块,如果到写字楼办

公,一年租金至少七八万。此外,住宅楼水电费与商业用水电比起来要便宜得多。

孙先生说,其实很多租房者愿意把房子租给一些小公司,因为租金贵,比如新东方国际小区,很多市民买了房子以后租给了一些开公司的人,相比租给住户,一年能多赚好几万房租。

住宅楼改商用 须征邻居同意

城区一家物业公司工作人员表示,目前,在一些小区里,一些业主将自己的房子出租用作办公场所,比较常见的是很多底层民宅变成了超市、餐馆,噪音、污染等问题常常引来邻里纠纷。

根据《山东省物业管理条例》规定,业主不得违反法律、法规以及管理规约将住宅、车库或者其他附属设施改变为经营性用房。因特殊情况确需改变的,应当有业主委员会或者社区居民委员会出具的经利害关系业主同意的证明文件,并依法办理相关手续。

《物权法》第77条规定:“业主对建筑物内的住宅、商业用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。”同时又规定:“业主将住宅改变为餐饮、娱乐等商业用途时,应当经由利害关系的全体业主同意。”

针对此类问题,最高人民法院专门规定了解决办法:业主将住宅改变为经营性用房,未按照有关规定经利害关系的业主同意,有利害关系的业主请求排除妨害、消除危险、恢复原状或者赔偿损失的,人民法院应予支持。