

○《百余辆私家车小区外“望门兴叹”》追踪

矛盾如何解决? 三方都愿和谈



(奖励线索提供者曲女士50元)

本报8月21日讯(记者 孙淑玉 曲彦霖) 19日晚,因车位费问题,柏林春天小区业主与物业起了争议(本报8月21日C04-C05版曾报道)。21日上午10点左右,记者再次来到柏林春天小区北门,道路两边车辆停得满满当当的情况大有改观。道路北侧没有停车,南侧规划的停车位中的部分车辆依然停在小区外。

下午3点左右,临近北门的楼栋前零散地停着5辆车。在小区西侧小门内,一辆农用三轮车后斗被撤,平铺着一堆苹果等着业主前来购买。

业主刘先生告诉记者,尽管没

有买车位,但这天他的爱车可以随意进入小区了。“听说地下车库也能停车了,只是能停多久还不清楚。”刘先生说,矛盾事件发生后,没租买地下车库的业主车辆也可以暂时停放在车库内,但嫌地下车库离家太远,他索性将车停在了自家楼下。

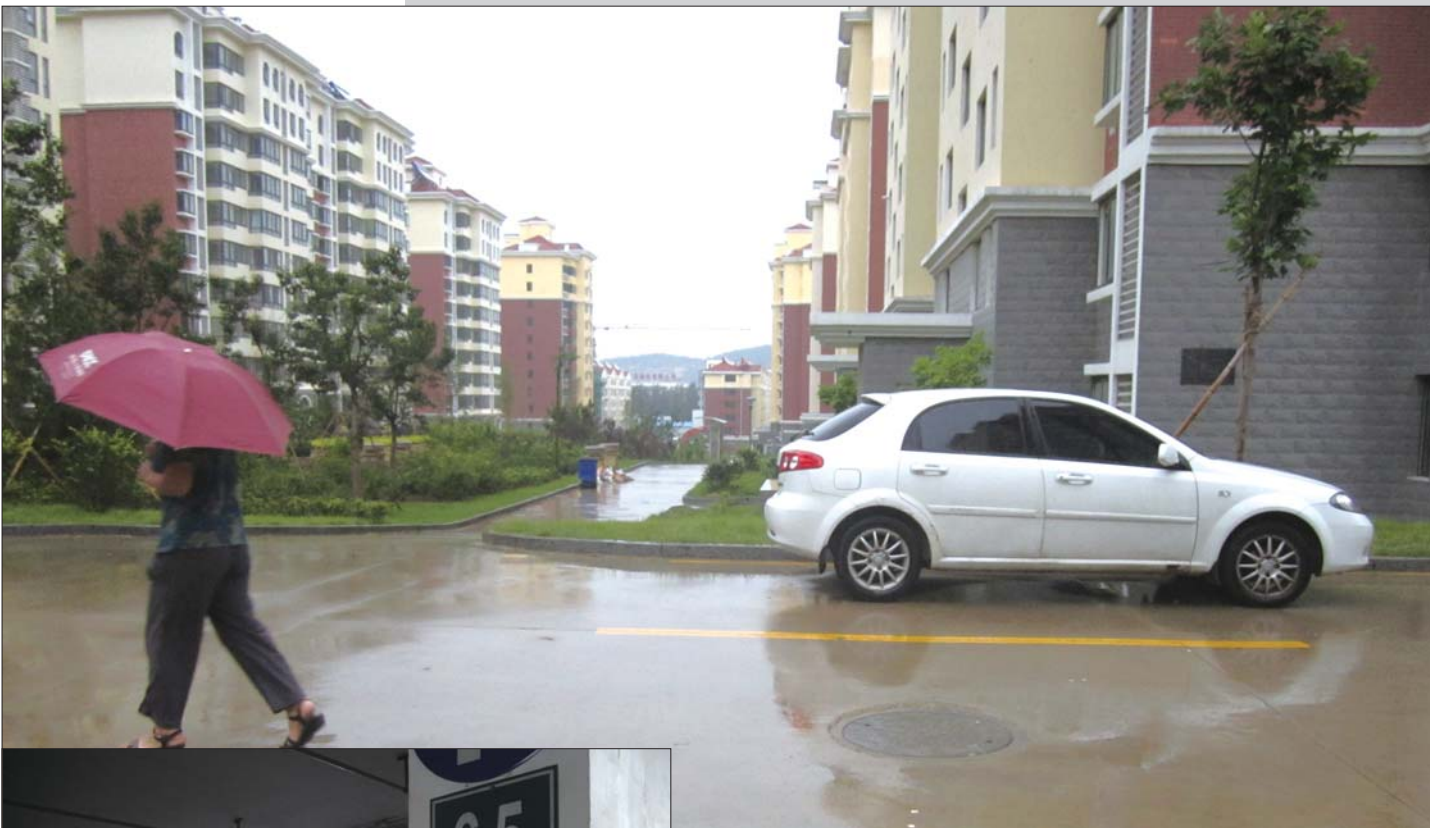
真如刘先生所说车辆可以随意进入小区了吗?记者在岗亭周围观察发现,尽管升降杆还在,但来往车辆并没遭到阻拦,驶进小区的车辆只在门口处稍作停留,岗亭内的工作人员把升降杆打开后,就可以顺利进入小区内。

钜深物业管理有限公司经理

介绍,21日上午,折杆的业主已经主动赔付物业1000元左右的升降杆受损费用,近日也有10多位业主陆续到物业办理买车位或租车位的相关手续。

矛盾将会怎么解决?物业经理介绍,这几天物业公司、有关政府部门一直在和业主代表积极沟通,地下停车场的收费已经很低了,小区地下车库车位数量足够,部分业主也认识到当晚行为过激,目前物业公司也在等待相关部门的处理意见,以期早日促成和业主的协调解决。

记者了解到,物业和开发商正在等待相关部门调解,业主们也希望能和物业当面谈谈。



小区内已经有不少车停在路边。 曲彦霖 摄



小区内地下停车场内,每栋楼都有固定停车位。 本报记者 李治静 摄

○律师说法

物业是服务单位

无权阻挡私家车回家

不租买车位,物业就不允许业主爱车进入小区的做法是否违规?市住建局物业科一位工作人员称,小区停车问题主要看前期物业合同内物业和业主是否有约定,如有约定从约定,没有相应约定则应由物业与业主协商解决。

山东天锦律师事务所律师丛林认为,按照物权法的相应规定,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。不管业主是否购买、租用小区地下停车位,只要不妨碍其他业主的出行,业主都有权利将车开到业主共有的道路或其他场所内,物业公司无权阻拦。

信谊律师事务所律师刘先生认为,业主有通行权,物业是小区的服务单位,不能阻挡业主回家的必经通道,小区业主想维权,可通过业主委员会或通过搜集证据向有关部门反映。

记者从物价部门获悉,根据封闭式管理的小区停车场收费标准,烟台现行的小区停车收费标准始于2004年,规定小区内住户室外停车位,大型汽车为80元/每辆每月,小型汽车为50元/每辆每月。小区内住户室内停车位,小型汽车为80元/每辆每月。柏林春天小区物业公司按照每月60元收取地下停车场管理费用,在限价允许范围内,并不存在违规情形。而只要在合理收费的范围内,物业公司不需到物价部门备案,可直接收取。

本报记者 孙淑玉 曲彦霖

物业回应车位费争议——

整体规划中有地上停车位

本报记者 孙淑玉 曲彦霖

21日,柏林春天小区物业对车位费等相关问题做了回应:小区整体车位规划比例是1:1.5,足够保障小区居民停车使用。小区整体规划有3个地下停车场,一个已建成,一个正在建,还有一个未建。小区整体规划中有地上停车位。

为规范管理 下了不少功夫

对小区停车位问题引发的业主与物业冲突,钜深物业管理有限解释,收费前已贴出公告,让出一段时间给业主办理相关手续,在8月1日之后物业方规划出临时停车位供业主停车。

物业公司介绍,8月1日前,由于前期配套未到位,地下停车场一直没有投入使用,业主可以进车库免费停车。

为了规范管理,物业没少下功夫,“一开始温馨提示,后来还贴条,从5月份就开始陆续通知了。”物业公司经理说,业主门上7月23日的通知就是钜深物业贴出的,提醒业主在地下车位投入使用前抓紧时间办理相关手续,否则没有租买车位的业主车辆需驶离地下车库。实际上物业并没有在8月1日后立马停止所有业主进入地下车库,8月中旬后,才开始部分阻拦。

现在的价格 并不赚钱

钜深物业管理有限公司介绍,现行的车位不赚业主的钱。物业按60元每月收取停车服务费,如果业主一次交满一年可打8折,算下来,一年是576元,平均每月48元。这部分费用是支付地下消防、监控、保洁、治安、通风、照明等服务用的。

现在买一个车位是8万元,租一个车位是2500元,推出优惠政策,租一年送10个月,平均每月约114元,加上停车服务费,平均每月租车费在162元左右。这个定价是考虑了业主的经济承受能力并且在物价规定范围内的。

此外,对于车位数量,钜深物业也做了充足的预算。目前柏林春天小区只有一个地下停车场,分东区和西区,加起来共有680个车位,东区的300多个车位已租、卖出,西区的122个车位也已租、卖给业主,目前虽办理入住手续

的有1622户,但入住的户数在五六百户左右,“车位肯定够用。”物业经理说,小区整体车位规划比例是1:1.5,足够保障小区居民停车使用。小区整体规划有3个地下停车场,一个已建成,一个正在建,还有一个未建。小区整体规划中有地上停车位,已建成的地下停车场今年8月1日正式投入使用。

特殊情况 是允许通行的

“一期规划为车分流,出于安全考虑地上部分才不允许停车。”小区开发商相关负责人称,除搬家或接病人等特殊情况下,小区北面的这个门只允许行人和直接入库的车辆通过,所以未购买或租赁地下停车位的车主爱车不能直接进入小区。

该负责人称,小区整体规划中有地上车位,但一期规划中没有地上车位部分,后期开发会有草坪和公共停车位。

○业主诉求

问题协商解决最好

21日采访过程中,物业经理称事件发生后在有关部门的协调下,物业公司一直在和业主代表们积极协商解决办法。

“如果物业公司有诚意,应该发个通知让更多业主参与进来。”业主李先生说,21日业主们曾有简单会面,多数业主都希望有机会能和物业开发商当面谈谈,找个合适的解决办

法。他希望物业公司和开发商也能态度积极多渠道与业主沟通。

一位临时业主代表称,他一直未见到物业方面的负责人。目前小区正有筹划成立业主委员会。业主高先生称,业主已经将面临的问题列出单子,业主一直想跟物业见面谈一谈,把问题协商解决是最好。

本报记者 孙淑玉 曲彦霖

2012年8月30日-9月1日

星空音乐汇

空灵音符中体会从未有过的静谧
暗夜冥想中漫步从未遇见的世界

心灵感官篇

咨询热线: 18605352811 6288055 (24小时)

活动现场: 烟台幸福海自驾车宿营地 (福京公交站北200米)

入场时间: 晚19:00

主办单位: 幸福海自驾车宿营地 协办单位: 烟台卓思企业策划有限公司

活动亮点:
烟台顶级摇滚乐队齐聚幸福海; 山东一流Cosplay现场助阵;
备有啤酒、烧烤等观众可以买单消费; 琴琴-新不了情演唱会员票。

媒体支持: 齐鲁晚报《今日烟台》 股东在线171论坛 烟台论坛