

# 不买停车位开车难进小区

律师:小区内公共场所为业主共有,物业限行没法律依据

文/片 本报记者 白雪

没有买停车位的车不能自由进入,地上停车位租金每月260元,地下停车位每月800元,临时停车超时收费,30元封顶……泰山新兴园小区的新管理规定,让业主们十分恼火。

业主:

不买或者租停车位  
车进不了小区大门

“为什么不买停车位就不能进小区?我的朋友、客人现在基本都是开车来玩,难道只能把车放在外面马路上吗?十分不方便,而且不安全。按照国家物业法,地上停车位属于业主所有的,小区物业不能用来牟利。”泰山新兴园小区一位业主气愤地说。

25日上午11点,泰山新兴园小区门口,七八辆车停放在路边。一位车主说,他们的车平时都停在小区外,有时和看门的管理员讲讲情,可以混进去“蹭”地下停车位,只要不被发现就行。“现在几乎每家都有私家车,但不是所有的有车族都是有钱人,地下停车位一个卖12万左右,往外租800元一个月。地上停车位一个月260元。收这么贵的租金有什么依据?”

一位有停车位的业主说,现在小区安装了智能管理系统,叫做蓝牙车卡,只有刷卡才能进小

区,没有买车位或者租到车位的车辆将不得进入小区。

“从买房到买储藏室,再到租车位,花钱实在太多太冤了。现在买不起停车位就不能进小区,太荒谬了。”

物业:

要有空余车位可以进  
多收的220元会返还

泰山新兴园小区的可利尔物业的工作人员,针对小区车主车不能进一事,解释说,规划时小区地上有40个停车位,地下也有停车位停放,小区内车位数已经达到国家标准,可是不够用的。没有停车位可以租别人的,物业可以帮忙联系。

一位王姓工作人员说:“没有说不让业主车辆进,8号楼旁边有临时停车位,如果停放时间短的话可以进,时间长了再收费。小区停车位一般没有空位,没有空位的话建议停在小区门口。”据了解,在小区里临时停车超过四小时收费,每小时五元,三十元封顶。



有停车位的车主刷卡进入。

三十元封顶。

工作人员说,只要有车位都可以进,在小区买了车位或者租了地下停车位的业主都可以进小区停车。现在的问题是没有足够的停车位停车。消防有规定小区主干道不能停车。“如果有什么警情,到时候消防车进不来都是业主的损失,我们也是为了业主好。”

“地上停车位租赁费每月260元,其中有40元是物业收取的管理费,剩下的220元会以物业费的形式返还给大家,我们已经通知过业主。”

律师:

小区公共场所业主共有  
如不满意可换物业

记者就此事咨询山东拓创律师事务所律师程宝星律师,他说,根据国家强制性标准国标GB50180-93《城市居住区规划设计规范》等相关规定,居民有权利在小区内驾驶汽车、自行车等,自由通行。该物业侵犯侵犯业主合法权益,业主有权更换物业。

《物权法》规定建筑区划内的道路,属于业主共有,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。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。

业主可以设立业主大会,选举业主委员会;可选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人;可以自行管理建筑物及其附属设施,也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。对建设单位聘请的物业服务企业或者其他管理人,业主有权依法更换。