

业主可以向“住改商”说不

□房管局:小区业主住房改成商用,需要征得其他业主同意

□工商局:部分“住改商”公司属于无照经营,市民可举报

本报记者 董梦婕

本报《“住改商”让小区业主很受伤》一经报道后,一些市民深有感触,纷纷打电话诉说遭遇住改商之苦。“住改商”是否合法,究竟该谁来管,记者就此采访了多个部门。

物业:

**住房私自改作商用
无有效抑制手段**

租金便宜、商住两用,让很多想创业的年轻人在居民区办起公司,“将这套三室一厅改成电子商务公司挺合适的,没必要告知物业,摆上四台电脑不会发出多大声响,市民对此意见不大,现在已正式运行两个多月了。”80后青年李帅(化名)经过一番考察,最终决定在和平路某小区租房开了自己的小公司,据他介绍,住改商不仅便宜而且环境好,很适合刚开始创业的年轻人。

噪音不大的小公司还能得到业主默认,但是噪音较大的培训、物流等“迷你店铺”则让小区业主不胜其烦。“住改商”频现小区,一些不胜其扰的业主纷纷将矛头指向物业,而物业对此也有很多的无奈。

记者了解到,对于“住改商”现象,有些小区物业公司极力反对,有些物业公司监管则较人性化,只要其他业主均同意,则允许开办,只是水电费用略有提高。

“小区确实有两个业主将住房变成小公司,但是我们也不好管,只要‘住改商’后不影响其他

业主的正常生活,我们就默许了。”黄河东路某小区物业有关负责人陈先生坦言,此类深藏在居民楼中的“迷你公司”,有一部分是业主开办的,有一部分是业主租赁出去供企业办公使用,其中大多数都是在物业不知情的情况下私自变更,以至于小区内陌生面孔增加,但目前物业公司对此还没有有效的制约手段。

房管局:

**住房变更商用
需征得其他业主同意**

“物业公司只有服务权并没有执法权,房子是业主的,业主将房子出租时,物业公司无权干涉,很难阻拦这种行为。”菏泽市住房保障和房产管理局物业科科长车翠英说,对于一些出租房屋的业主而言,相较于将房子租给住家,更乐意将房子租给收取租金更高的公司当办公室,以至于住改商现象越来越多。

“住改商”扰民后,对于开设的公司,是否有权关闭?车翠英表示,根据《物权法》第77条规定:如果业主需要将住宅改变为经营性用房,除应遵守法律、法规以及相关管理规定外,还应当征得存在利害关系的业主同意。如相关“住改商”业主未提供经业主同意的书面签字材料及相关合法经营证照,住户可找当地居委会或物业管理公司解决问题,物业服务企业有权利对其违规行为进行劝阻,或告知相关行政管理



部门对其进行查处。

工商:

**其他业主不同意
不能办理营业执照**

“近年来,各县区企业注册登记中,确实有不少公司的办公地点在小区内,数量有明显增多。”菏泽市工商局企业注册科工作人员说,此类公司以个体户、中小企业居多,将住宅改成经营性用房,经营者应当在开业前主动到工商部门办理营业执照,否则,就属于无照经营行为,

工商部门在对其办理营业执照时会有诸多条件。

根据《国家工商总局关于住所(经营场所)登记有关问题的通知》的相关规定,“住改商”申请人办理营业执照时,应提交《住所(经营场所)登记表》,并签字或盖章,还应书面承诺遵守法律、法规以及管理规约的规定,以及所在地居民委员会或业主委员会出具的有利害关系的业主同意将住宅改变为经营性用房的证明文件,经工商部门批准后才可办理营业执照。

而事实上,很大部分隐身在

居民区的小公司存在无照经营现象,多数是不需要公章、合同来往的电子商务或初创型小公司,而工商部门没有入室检查权利,在公司没有惊扰其他居民的情况下,其他业主也不举报,以致于非法经营的“住改商”现象一直存在。

菏泽市工商局企业注册科工作人员表示,对于确实是无照经营的小企业,将按照《无照经营查处取缔办法》的有关规定,依法进行查处,希望市民积极配合,发现无证经营的企业及时举报。



菏泽今年取暖费不变

部分小区多收费, 或是小区存在二次加压费

本报菏泽10月23日讯

(记者 陈晨) 23日,菏泽市民蔡先生拨打本报热线反映,其所在小区贴出公告今年取暖费要收23~25元/平方米,高于物价局规定的20元/平方米,蔡先生感到不解。

据家住解放大街某小区的蔡先生介绍,小区物业公司一周前在每个楼道口张贴取暖费缴纳通知,通知上说今年取暖费按每平方米25元收

取,他回家上网一查,去年物价局公布的取暖费是20元/平方米,为什么多收5块钱呢,蔡先生感到不解,是不是今年取暖费涨价啦?

“取暖费与去年一样,还是执行27元/平方米的标准,其中政府补贴7元/平方米,也就是说取暖用户只需付20元/平方米。”针对这一问题物价局价格管理科科长杜庆平说,价格标准虽然没

变,但由于部分小区是高层,存在二次加压费用。

另外还有一些新小区的入住率低,如果小区供暖,那么小区内没有入住的房屋供暖管道也要经过,取暖费要其他入住居民分摊的。“一般入住率达到50%以上的小区取暖费为23元/平方米,低于50%的小区可能入住居民分摊的损耗费用要高些,达到25元/平方米。”