

# 双龙居小区私建900个停车位

市规划局:超规划所建停车位违法;居民筹备业委会维权

规划明明是绿地

文/片 本报记者 白雪

变900个停车位

5日,在双龙居小区北门前,居民们把小区宣传栏围得水泄不通。公示栏里张贴着双龙居小区车位认购说明。

说明上称:双龙居小区地上地下车位已基本建设完成,具备认购条件,为确保单位认购工作规范有序进行,本着公开、公平、公正的原则,制定双龙居小区车位认购说明,每户仅限认购一个车位。居民可把钱打入泰安市嘉华房地产开发有限公司账户。

“车位开始认购,地上5万元一个,地下10万元一个。前段时间,我家楼前的地都整平了,原本以为是绿化呢,没想到几天功夫全建成车位了。”

几位居民都觉得,地上车位不能买卖,他们更看重的是小区的整体环境和绿化。

一小区居民向记者出示了当时建立在小区附近的泰安市规划局公示牌的照片,公示日期为2009年6月11日到6月25日。根据规划,双龙居住小区占地面积19.81公顷,规划建筑面积为29.52万平方米,绿化率为45%。

其中,规划上公示小区地上车位为298个,地下车位1094个,根据小区张贴的车位认购图,现在可以认购的小区地上车位共有1200多个,超出了原规划的900多个。“这些车位本来就不合法。我们要买了,谁能保证我们对车位的所有权?”

泰安市规划局工作人员称,开发商应该按照公示进行设置,小区内规划设置多少个停车位就多少个,多建车位是违法的。

泰安市规划局工作人员称,开发商应该按照公示进行设置,小区内规划设置多少个停车位就多少个,多建车位是违法的。

业主强烈反对  
开发商猛降价

大部分居民拒绝交纳车位费,也有居民先交上了钱,担心日后车位费再涨价。而更多的居民,在小区内聚集,呼吁不交车位费,不向开发商妥协。

8日,小区公示栏里又发布了车位的优惠促销办法,“早交钱的居民可以享受地上车位4万元一个,地下车位8万元一个”。这个促销没能安抚居民情绪,反而加大了部分居民的不满。

一业主称:“因为居民不满,两三天就可以降1万元,这定价也有点随便,没准过两天又变成一万了?”

双龙居小区的业主成立了QQ群,现在群内已有800人,在群里发言的业主几乎全不赞成认购地上车位。

小区居民李女士的孩子今年3岁,走到小区楼前,她都要紧紧把孩子抱在怀里,楼前车位较多,她担心有人停车时会不小心撞到喜欢乱跑的孩子。

“现在小区看去,到处都是停车位,没有路边道,孩子走路不安全。我们不买地上车位,在意的不是那点钱,而是觉得小区整体环境比原来规划得差得太多。现在小区里连个能坐的座椅都没有,建车位占用了太多用地。”

很多老年人虽然家里没车,也认为私改车位不合理。“这么大一个小区,我们连个可以健身的地方都没有。”

还有居民质疑,这些车位本来就不在规划范围内,假如有人买了这个车位,交上来的钱会去哪?

近日,双龙居小区开始出售地上车位,地上车位5万一个,地下车位10万一个。因地上车位超出原本的规划900多个,大部分居民拒绝购买,现在仍在和开发商交涉。律师称,从行政许可角度讲,违反了规划建设的车位,本身是违法的,建议小区尽早成立业主委员会维权。



小区绿地大部分变成了停车位。

规划内绿地  
全体业主共有

“车位收费得先经业主同意,收费的前提是得身份合法。从行政许可角度讲,建车位违反了原本的规划,本身就是违法的,主体不具备收钱的合法性。”泰安市拓创律师事务所的程宝星律师称,现在成立业主委员会很重要,成立业主委员会后,居民还可以负责招标选聘物业,维护自己的合法权益。

根据物权法第六章《业主的建筑物区分所有权》第七十条,业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。第七十三条规定:建筑区划内的绿地,属于业主共有,但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。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。

第七十四条规定,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。

第七十五条指出,业主可以设立业主大会,选举业主委员会。地方人民政府有关部门应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

由业主共同决定以下事项:制定和修改业主大会议事规则;制定和修改建筑物及其附属设施的管理规约;选举业主委员会或者更换业主委员会成员;选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人;筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金;改建、重建建筑物及其附属设施;有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

第八十一条规定,业主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。

筹备业委会居民“抱团”维权

一位居民称,现在双龙居小区群内已发布《成立首届业主委员会的通知》。

该通知称:双龙居小区广大业主自2013年陆续入住以来,与开发商和物业公司之间的矛盾不断,期间广大业主单独或集体多次交涉均未获得较满意解决,根据国务院《物业管理条例(新)》,小区目前已经达到了可以成立

业主大会和选举业主委员会的条件,因此尽快成立业主大会,选举业主委员会成为小区广大业主理顺和开发商以及物业之间关系的关键和当务之急。

通知上最后写着:“近日,将会有业主志愿者登门征求意见。如果您认同通知中提出的上述问题,同意尽快成立业主大会、选举业主委员会,就

请您在我们的调查表上签字确认。”署名双龙居业主委员会筹备志愿小组。

8日,双龙居小区的居民代表与开发商泰安市嘉华房地产开发有限公司开始协商此事。

嘉华房地产开发公司表示,将在10日给予居民答复,让记者10日再去现场了解,本报将持续关注此事。



一位居民向大家介绍维权情况。



居民在小区楼下讨论车位的事情。