

“先到先租”怎么破 “先到先停”咋实现 小区停车如何让各方都满意？

本报记者 文/图

随着汽车保有量不断攀升,不少小区车多位少“车满为患”。近日,市民李先生反映称:金凤区鲁能·陶然水岸里的地上车位一对一出租给了固定的业主,这让后入住的业主感到权益无法得到保障。



小区内的提示牌。

小区业主

空着的车位 为啥我不能停？

去年,市民李先生在金凤区鲁能·陶然水岸小区购买了一套房产,今年装修时,他将自己的车停在了楼下的地上车位上,谁知不一会儿就接到了让他挪车的电话,对方称这是固定车位。李先生这才知道,小区的地上车位固定出租给了部分业主,其他业主只能“望位兴叹”。李先生认为,地上车位是全体业主共有,应该先到先停,而不是固定出租给部分业主,小区物业这样的做法十分不合理。

李先生告诉记者,经他了解,地上车位都是和一些房屋绑定在一起的,这十多年来,一些业主在出售房屋时连着车位的使用权一并出售了,而这导致了小区后入住且没有车位的业主根本租不到地上的固定车位。

对此,李先生也向物业公司、社区进行了反映,但各方均答复:这是历史遗留问题。

物业公司

历史遗留问题 想要改变不容易

近日,记者来到该小区物业公司——宁夏民生物业服务有限公司(以下简称“物业公司”)了解情况。

该公司相关负责人告诉记者,小区共有住户1060户,地下车位70多个,地上车位385个,居民所反映的地上车位固定出租问题属实。他们公司是去年进驻的小区,在物业服务的过程中发现,有的业主购房合同附属条款中明确写着:某个地上车位可以长期使用。而此前的物业公司也都延续了这样的出租方式。

记者查询到,根据《民法典》第274条规定,建筑区划内的道路、绿地以及其他公共场所、公共设施和物业服务用房,除非属于城镇公共道路、绿地或者明示属于个人,否则均属于业主共有。对此,该公司相

关负责人表示,地上车位是属于业主共有,但这样的出租方式已经延续了很多年,想改变并不容易。

那么,目前这个小区的物业服务合同对此是如何约定的呢?该公司相关负责人告诉记者,合同中并未明确约定这一点。

既然地上车位是业主共有且物业服务合同中未作出相关约定,为何会难以改变出租方式呢?该公司相关负责人表示,要想改变小区车位的分配规则,需要依法组织召开业主大会,然而,使用这385个地上车位的业主可能会直接影响业主大会的决议,这也让物业公司陷入了两难境地。“可能我们还没改变这个事儿,物业公司就要被清场了。”该公司相关负责人无奈地说道。

记者调查

地上车位真的固定出租了吗？

鲁能·陶然水岸小区里的这些地上车位真的都被固定出租了吗,为了核实这一情况,记者随机走访询问了小区内的多名业主。

当天,记者共询问了8名业主,其中7名都有固定车位,大多都是入住时就在使用的,他们都是每年向物业公司缴纳车位包年的费用。一名没有固定车位的业主则是按年缴纳道路临时车位费用。

记者走访发现,小区地下的70多个停车位和385个地上车位根本满足不了小区业主的停车需求。有限的车位资源究竟该如何出租,这在小区里产生了两种意见:没有固定车位的业主认为,地上车位应当采用共同使用、先到先停的方式出租;而有固定车位的业主则认为,小区地上车位本就稀缺,应当采用先来后到的顺序,优先租给先入住的业主。

管理部门

需要通过业主大会来更改

那么,面对停车难带来的矛盾纠纷,小区所属社区是否进行过调解沟通呢?记者来到天润府社区,据社区相关工作人员介绍,此前并未组织业主对地上车位的出租方式进行过探讨,计划在明年2月份召开业主大会探讨此事。

随后,记者又联系到了金凤区物业管理服务中心。该中心相关工作人员表示,若业主认为小区车位的出租方式不符合现状,则需要通过业主大会来更改。关于物业公司提到的召开业主大会的难点所在,建议可以依据《民法典》第278条来增加居民的同意率。

律师解读

建议扩大法定的征集范围

针对此事当中涉及的地上车位权属、租赁方式是否公平,以及如何变更租赁方式等诸多问题,记者向北京德恒(银川)律师事务所律师韩学丹进行了咨询。

韩学丹表示,地上车位的权属绝大部分情况下是属于全体业主共有,地上车位的收益也应当是全体业主共有的。关于如何制定车位的管理方式,韩学丹表示,很多小区随着入住居民增多,管理方式也应逐步发生变化。按照相关法规,新的调整提出以后,要通过法定程序召开业主大会。在召开业主大会之前,要拟定一个广泛征求业主意见的方案,新的方案要更加符合现状、更加公允合理。广泛收集意见后,在业主大会上,由业主投票、表决、通过、实施新的方案。

对于物业公司提到的业主大会决议难点,韩学丹认为,社区或业委会组织召开业主大会时,可以尽可能地扩大业主的征集范围,不局限于三分之二的范围。

此事后续进展如何,记者将持续关注。

遗失声明

●王光辉于2024年11月25日遗失身份证,证号:640103197112081817,特此声明。

●宁夏尚业广告装饰工程有限公司(统一社会信用代码:91640100MA760R0K2X)遗失公章一枚,声明作废。

●永宁县杨和镇宇航宇通建筑材料经营部(统一社会信用代码:92640121MA76NULH5R)遗失财务专用章一枚,声明作废。

●永宁县杨和镇宇航鸿通运输经营部(统一社会信用代码:92640121MA76NUKQ22)遗失公章、财务

专用章、法人(李娜)章各一枚,声明作废。

●张伟伟(工号:38508826)遗失新华保险展业证,证号:02000564000080002016040988,声明作废。

●蒲伦川遗失宁夏医科大学第二附属医院于2024年2月4日开具的医疗住院收费票据一张,住院号:B35850,票号:0000712043,金额:13057.69元,特此声明。

欢迎刊登分类广告

电话:6036433

出租

清和北街789号三楼,400平方米办公楼出租,办公环境好,交通便利。
电话:15809605811

出租

兴庆区利群西路146号西塔市场内营业房出租。适合:棉麻日杂、酒店用品、厨房设备等。
电话:15349513590

欢迎刊登分类广告
电话:6036433