

车位竟被租给商铺 住户只能“碰运气”停车



请扫一扫二维码
关注“柳报维权哥”，
加入维权大家庭。

■ 颐华城小区34栋业主遭遇停车难
■ 律师：车位、车库应当首先满足业主的需要

柳州晚报



柳报

维权哥

说出你的烦恼
维权哥来帮忙

05

2020年
8月22日
星期六

编辑：梁小涵
排版：石秋园
校对：向彩忠

近日，网友“搞怪小婷婷”向“晚报微姐”（微信号：lzrbwj）爆料称，柳南区柳太路柳工颐华城小区物业将34栋居民楼下的车位按月租给商铺成为固定车位，地下停车场也只卖不租，没买车位的业主停车困难，一位难求。

〇〇记者 罗妙



34栋楼下停车位。
→34栋楼下汽车销售商在车位内摆放锥筒。

A 地面停车位成了“专用停车位”

据该网友介绍，该小区34栋为单独一栋，楼下地面停车位租给汽车销售店做固定车位，业主无权租赁。很多业主想要在楼下面停车位全靠运气，有空位就可以按次数停，没有空位只能停到小区二期位置；二期虽然有一小部分车位出租，但距离34栋有一段距离，走路要花10分钟左右。

8月11日上午，记者来

到该小区了解到，34栋为开放式住宅，与其他楼栋相隔一条马路，单独在路的一边。该栋一楼均为商铺，有米粉店，还有一家汽车销售店。在地面停车位里，记者注意到汽车销售店将写着“专用车位”的锥筒放在一停车位内。此外，现场还设置有收费岗亭，加上两道自动闸杆，控制着车辆进出停车。

记者看到，该栋对面是综合市场，楼栋旁边有一个写着“商业地下车库”的地下停车场，停车场内大多为机械式立体停车位，但车辆停放寥寥无几。而在该栋斜对面也有地下停车场，门口写着“柳工颐华城8号（C2区）地下车库出入口”，旁边立有一块“产权车位，车辆识别，未录车牌，请勿入内”的黄色牌子。

B 物业：业主可按月租赁地下车位

随后，记者来到管理小区的柳州福来事业部柳工颐华城管理处了解到，该小区有4000多户住户，考虑到小区住户多，对于没有买到车位的业主，开发商作为车库产权方提供了两个位置方便业主租赁停车：一是小区二期的14栋1单元的地下停车场，有399个车位租赁；二是小区四期34栋的地下停车场，有70个机械车位可租赁，想要租赁的业主可到物业处办理租赁手续。

“该网友提出的地下

车库只卖不租并不存在。”该物业公司曾姓负责人表示，不是开发商不提供租赁车位，而是有些业主认为租赁地下车位离自家有一定的距离，不愿按月租赁。

对于路面停车位只租给商铺使用这一问题，曾女士认为，按照开发商最初的规划，业主停车需求注重在地下车库，路面停车位主要提供给商铺及临时停车车辆使用，有少部分路面停车位写着“专用停车位”，是商铺租户和开发商签署协议

时，根据协议规定免费给商户使用，这也是带动小区商圈经济的一个办法。

她还称，34栋楼下有一汽车经销商，因该店需要摆放样板车，物业答应将5个车位按月租赁给经销商使用，但这并不影响业主停车需求。34栋业主可以办理按月租赁地下车库车位，若地下车库租赁车位已租满，业主觉得将车停在二期位置太远，也可以向物业反映，物业会与已购买车位但暂时不用的业主协商，进行租赁。

C 律师：车位、车库应当首先满足业主的需要

广西华尚律师事务所黄华律师认为：根据《物权法》第74条“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约

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”之规定，物业公司将路面停车场提供给商铺按月出租，业主只能按临时停车来收费的做法是违法的；小区内地下车库的归属，由开发商与业主约定，如

果没有约定，车库归开发商所有，开发商有自由经营的权利，其“只卖不租”的做法并不违法。但建立小区车库的出发点是为满足业主的需要，除了出售方式，法律倡导开发商通过出租、附赠等多种方式处分车库归属。

住房窗玻璃爆裂 申请维修被拒绝

物业：房子已过保修期，
请业主自行修复

〇〇记者 帅君

“家里的窗户玻璃突然爆裂，找物业维保，物业称房子已过保修期，不处理，需要业主自行维修……”近日，家住柳石路康馨茗园小区的居民姚先生向“柳州晚报”官方微信公众号“柳报微姐”（微信号：lzrbwj）反映称，前两天他家里的窗户玻璃突然发生爆裂，事后他找到物业，希望能帮其修复，可物业却不答应。

搬进新房不到一年

姚先生称，他是今年2月份搬进康馨茗园小区新房的。近日，他在家里突然听到一声闷响，跑到房间一看，原来是窗户玻璃爆裂了。

眼看着窗户的碎玻璃碴马上就要掉下来了，姚先生立即联系小区物业，希望能帮他处理维修，可物业工作人员上楼查看之后，答复他这事不归物业管，应该是房开负责维修。

姚先生纳闷，这房子是他去年8月10日才签合同买下来的，过几天才到一年，为何就没人管了呢？

8月10日下午，记者来到姚先生居住的新房看到，客房的一扇窗的玻璃已经爆裂，为了防止玻璃碴掉落下去，姚先生还用透明胶将玻璃碴全部粘上，防止掉下楼扎伤居民。

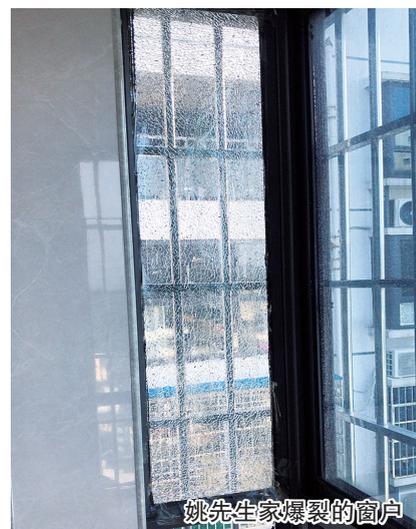
物业：楼房已超过2年质保期

随后，记者来到康馨茗园小区物业办公室，其物业负责人称，姚先生所居住的房子是康馨茗园3号楼，于2018年5月17日竣工交付使用。目前，该单元楼已过了2年质保期。

其次，姚先生家里的窗户玻璃本来就属于易碎品，物业不能判断业主家的玻璃属于自爆还是硬物砸裂，因此，物业决定还是让业主姚先生自行修复窗户。

对于物业的答复，姚先生称，其实他并不在乎维修窗户要花多少钱，但是物业在处理业主反馈的意见投诉时，应该积极应对，妥善处理，生硬的服务态度只会让业主心生反感。

物业负责人听取姚先生的意见后表示，今后物业将改进不足，改善服务态度。



姚先生家爆裂的窗户