

小区公共区域改成停车场 有业主办理停车月卡遇阻

物业表示停车位已饱和，设临时停车位确实有必要 律师建议多方应共同协商解决方案

〇〇全媒体记者 冯浩

近日，家住柳北区中房·金茂园的业主龙先生向“柳报维权哥”（微信号：lzbwbwq）反映，该小区1栋至10栋门面外围的一块公共区域，近期被物业租给第三方公司进行改造和收费管理，收取的停车费扣除一系列成本后，70%归业主共有。这本是件好事，可如今有部分业主却无法办理停车月卡，生活受到了影响。记者对此展开了走访调查。

停车场现状：收费已启动，月卡已不能办

7月2日，记者到现场看到，该区域已被规划为小区商铺停车场，进出口附近悬挂（张贴）了蓝色的收费标准牌，收费依据参照柳价字〔2009〕18号文件，标准为：临时停车，汽车1小时内免费、2小时内3元/辆/次、16至24小时内9元/辆/次；停车月票为80元/月/辆。

龙先生说，该区域此前车辆可免费停放，且无人管理和收费。物业将该区域租给第三方公司后，物业承诺，收取的停车费用扣除30%作为经营管理成本和设备成本后，其余70%归业主共有，优先用于小区公共维修费等开支。然而，改造完成后，他和一些业主却遭遇了办理月卡的难题。“现在停在这里要按照停车时长、是否过夜等标准收费，价格太高，生活都受到了影响。”龙先生无奈地说。目前，他们只能办理小区地下车库的月卡，每月240元，比外部停车位贵不少。

业主曾先生也向记者表示，该区域规划后，物业采用“先来后到”的方式为业主办理月卡，5月份之后就无法办理了，车位很快被一抢而空，导致现在没有月卡的业主停车很不方便。

物业：预留部分临时停车位很有必要

随后，记者来到该小

区物业服务中心采访。

3名物业工作人员介绍，物业通过上门收集业主意见后，统计出小区门面停车管理民意征询调查结果，包括参与调查户数、户面积意见详情及占比情况，表示同意的户数、户面积占参与调查户数比率均符合法律标准。之后，物业将调查结果、中标公司信息、收取停车费收益分成等情况进行了张贴公示。中标公司对该区域的租金为每月1.8万元，并负责投放停车场管理设备。业主租赁该处停车位租金为每月80元。

物业工作人员还称，目前已停止办理停车月卡，原因是车位已经饱和，无法继续租给业主，想办理的业主需要排队。

记者拨通了目前管理该停车场的公司负责人杨先生的电话。杨先生表示，目前正在排队办理月卡的业主大约有30位，若有已办月卡的业主不愿意续租，排队的业主即可按顺序办理。

为进一步了解情况，记者来到柳州市中房物业有限公司。该公司相关负责人答复记者称，该公共区域在小区红线范围内，属于业主共有部分。由于金茂园小区规划设计车位远不能满足现在的业主需求，此处停车场的增设，可缓解一部分业主停车难的问题。由于金茂园小区未成立业主大会及业主委员会，物业公司已按照法律规定正常履行征询工作。

根据停车场招标结果，现由广西稳福科技有限公司运营管理。根据规划，停车场车位约200个，目前已办理月卡车181辆，除去预留部分临时停车位，停车场已经达到饱和，如继续办理月卡，会造成临时车和月卡车“无位可停”“停车难”的情况，停车场秩序无法得到保证。

该公司相关负责人还说，该停车场属于商铺停车场，运营管理方预留部分临时停车位是为了提供临时办事车辆入场、商铺客户临时消费使用。如不



该小区此前的公共区域如今已改造成商铺停车场。

保留部分临时车位，车场停车秩序将无法维持。而且金茂园小区有地库，业主也可办理地库月卡。

该负责人还表示，今后将持续关注并优化停车方案，计划通过增设错时停车机制等方式，缓解业主停车压力。

业主：物业未就停车月卡等方案组织投票

对于物业公司的答复，一些业主表示不满意。

业主龙先生称，物业此前上门要求业主投票，其结果仅针对公共区域的规划建设问题，而后续停车月卡办理等相关方案并未经过业主投票同意。物业应该从业主角度出发，而不是为了预留临时车位不给业主办月卡。

业主曾先生则认为，办停车月卡不应“先来后到”，而应采取季度抽签等公平公正的方式。还有业主告诉记者，她已向12345政务服务便民热线反映此事，希望相关部门能监督物业完善程序。

面对业主提出的疑问，该物业公司表示，后续会继续与社区等部门工作人员沟通交流，确保后续工作在相关部门的指导下合法合规进行。

律师：方案应当首先满足业主的停车需要

广西众维律师事务所律师王歆表示，业主对建

筑物的共有部分（公共区域）依法享有共有和共同管理的权利，物业公司无权擅自对这些区域进行经营或处分。

根据《中华人民共和国民法典》第二百七十一条、《广西壮族自治区物业管理条例》第二十一条（八）及第二款规定，该小区若要利用小区外圍一块公共区域进行经营，这属于小区业主共同决定的事项，需经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。另外，相应的招标、中标以及中标公司制定的停车方案，如办理停车月卡的规定，均需依照上述规定获得业主的同意。

本案中，该小区物业的“民意调查”，仅能证实业主同意对该区域进行停车收费，但对于后续的停车费标准、办理月卡等具体实施方案，物业没有按照前述法律规定取得业主同意，业主既不知晓具体实施方案，也未参与投票，更没有表示同意。

“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。”王歆建议，鉴于目前业主提出了异议，建议物业公司、停车场运营公司与业主积极沟通协商，街道、社区等部门发挥对物业管理的指导和监督作用，共同寻求解决方案，并对相关方案进行投票表决。



请扫一扫
二维码关注
“柳报维权哥”，加入
维权大家庭。



网言·爆料



柳报维权哥二维码



晚报微姐二维码



新播报二维码

欢迎市民拨打晚报热线

2821100

●扫描二维码添加关注或拨打热线
参与更多话题讨论。

事件：7月9日，《新播报》报道，市民刘女士（化名）把房子交给呆享民宿公司运营一个多月，本以为能坐等收益，结果一场“维权风波”突然降临，她被拉进一个微信群：“提醒业主终止合作，赶紧止损。”不仅如此，他们还呼吁业主报警维权，要求公司退还装修款、运营费。

网友热评：

马：全是套路，自己的房子，还要自己出所谓的运营费，房主看中的是以后运营的租金，公司看中的是你的装修费和运营费。

小嫦：给这种公司打理，风险大。

彭化饼干：前段时间经常接到陌生电话问我有没有房子出租，给他们承包做民宿。原来是这个套路啊。

十二橡树：十年前就爆出过这种骗局，“高价收房，低价出租”，你想赚长期收益，而公司只要你的高额前期费用，说跑路就跑路。

游山玩水：交自己的房出去，还要送钱？你当我脑子进水。

力：长租公寓换了个套路，坑完租客改坑房东而已，这还有人上当。

事件：7月10日，柳州晚报微信公众号报道，眼下，“赛事经济”“演艺经济”正成为许多城市促进经济发展的新引擎。近日，我市正对柳州市体育中心及周边几大运动场馆进行内部基础设施、消防设施改造升级的建设。

网友热评：

CSnail：支持柳州开演唱会。

yuu：柳州加油啊！以后看演唱会、音乐节，就不用跑外地了。

肆月：在柳州看过一次张学友演唱会，体验感还不错。

芋蒙：支持柳州开演唱会带动消费经济，可以不用跑外地去看了。

情意绵绵：多办点足球比赛。

铃木子：柳州好久没有举办大型演唱会了。

黄大何：终于又能在“家门口”看演唱会了。

卖鱼的小火柴：做这种事，不仅市民高兴，同时还能提高柳州GDP！

柳州摄影师-Uncle黄河：柳州会越来越好。

市民张先生反映：在城中区沿江路北（东堤旅游码头公交车站旁）一处人行道中间，有一个路桩设在盲道旁边（见下图），疑似为了防止车辆开上人行道而安装。但这个路桩安装在盲道旁边，而且用钢管做成的路桩顶部已开口，行人路过稍不注意就容易刮碰到，若是夜晚经过更加危险。希望有关部门做好排查和整改，消除安全隐患。

（全媒体记者 赖柱武、“晚报微姐”整理）

