

# 老物业“霸”着车库 新物业要“夺权”

## 记者调查发现,车库具有独立产权,老物业是受委托代管

“一个小区两家物管是什么情形?位于草场门大街133号的高教新村目前就出现了这样一件怪事——南京新鸿运物业从2008年初获得了业委会的签约合同,可是入驻后却发现原物业江苏安居物业始终把持着地下车库的管理权不放。为了争夺管理权,双方物管人员屡屡冲突,前晚,新鸿运物业又调了车辆来堵车库的门,要求安居物业退出。”

### 新旧物业交接进度慢

前晚10点左右,记者来到高教新村,大门口的物管已换成了新鸿运的人,车库就在大门的西侧,却归江苏安居物业管理。

说起两家的纠纷,新鸿运物业高教新村管理部的李主任直倒苦水。他说,2008年1月份,高教新村的业主委员会通过招投标,选择了他们来接管该小区。按照双方的“物业管理委托合同”,从2008年1月30日起,他们就全面接手该小区管理。

“之所以要辞退原来的江苏安居物业,就是因为他们的管理混乱。”李主任说,江苏安居物业是从高教新村一建成就在此管理,高教新村1999年建成,至今已经9年时间,但是这么多年来,小区管理毛病很多。

“我们接手后就发现,小区的消防设施完全瘫痪!”李主任说,高教新村4幢28层高层,消防水龙头、水带等缺损严重,而且所有的消防龙头都放不出水。“这是高层住宅,一旦失火,消防车都救不了,隐患很大。”

李主任称,他们在1月份签约后,江苏安居一直不配合,致使交接工作十分缓慢。直到4月份,他们才正式入

驻小区。由于当时有业主的维修基金存在江苏安居的账户里,为了得到其配合,新鸿运直到9月份才和安居以及业主委员会签订一份三方协议,再次确认由新鸿运接管各项业务。

### 老物业还管着地下车库

但是在这份三方协议中,有一项却没有被提及,这就是小区门口的地下车库。地下车库可以停放42辆车,每辆车每月收费250元。

“高教新村的物管费是0.33元一平方米,非常低了,车库管理费是很重要的一块平衡砝码,没有了这块,收支很难平衡!”新鸿运人员表示。

“而且这也是相关法规所明确的,小区地下车库属于配套设施,理应归全体业主所有。现在高教新村的房子业主都有产权证了,作为业主授权的群众组织,业主委员会有权决定车库交给谁管理!”李主任说,11月23日,小区业委会主任王某特地出具了一份材料,要求江苏安居将地下车库移交新鸿运管理。

李主任说,高教新村以前是教育厅为了解决高校教师的住房问题兴建的,但是后来居民已经逐渐获得了产权,教育厅已经从业主变成了小业

主,“安居物业虽然是教育厅当初聘请的,但无论如何,不能继续扛着这样干了。”

### 地下车库有单独产权?

随后,记者来到地下车库,江苏安居物业的几位管理人员还守在车库门口,“新鸿运刚才派车来堵我们的门,已经影响了我们车库的正常运行。”

据安居物业的吴大明说:“车库根本不是小区业主的,而是省教育厅的!”他出示了一份产权证,记者看到,这份由南京市房产局出具的产权证上明确写着,高教新村负一层1482平米的车库归属省教育厅所有。

“整个小区当初都是省教育厅兴建的,后来逐步房改后,业主都以低价购得了产权,可是地下车库是单独的,难道房改房的业主还想平白获得整个地下车库?”吴大明说。

他还出示了一份“高教新村地下车库管理服务协议”,甲乙双方分别是省教育厅机关服务中心和江苏安居物业,上面写明“车库产权归甲方所有,委托乙方进行管理。”时间从2008年1月1日至2011年12月31日。

“新鸿运现在还蛊惑人心,企图煽动业主干扰我们

的管理。”吴大明说,最近新鸿运物业张贴公告,要求业主到他们那里办理停车登记手续,“有些业主已经把钱交给新鸿运了,对这部分业主,我们劝说他们别轻信别人,否则到时停不了车就怪不得谁了。”

### 省教育厅:纠缠没有道理

昨天下午,记者联系了省教育厅机关服务中心,一位负责人表示,车库之所以成为高教新村小区的“飞地”,是由历史原因造成的,当时开始建房时,是由几家高校教师集资,以省教育厅名义盖的,并且统一办理了大产权。此后教育厅又反过来通过各高校为个人办理个人产权,卖给个人。

据了解,与高教新村差不多同时建设的龙江阳光广场等都没有地下车库,当时只是考虑高教新村比较远才建了个车库,规模也不大。在此期间,地下车库的产权一直是属于教育厅的,近10年来也是教育厅委托安居物业管理。

对于目前两家物业扯皮的事情,这位负责人表示也不太清楚,不过由于产权明确,他认为业委会出函来索要车库管理权是没有道理的。

快报记者 孙玉春 (张先生爆料奖80元)

24小时读者热线  
96060

## 叫声吵粪便脏 养鸽咋不顾邻居感受?

求助人:育才新寓刘女士

求助内容:我们这栋楼6楼的居民养了信鸽,现在我家纱窗上都是鸽子的羽毛,还有粪便,和鸽子做邻居真烦啊。我们去找了这位住户反映情况,可他根本不理会,就算找了物业公司也没办法。

### [记者调查]

刘女士家住育才新寓西片34号,她告诉记者,这户人家的鸽棚已经装了5年左右,邻居们一直不堪其扰。“放飞时,鸽子就三三两两地停落在遮阳罩上,罩子被压得摇摇欲坠,窗户上更是残留着一堆堆鸽子粪便,让人看了十分恶心。”刘女士说,自己是过敏体质,平时因为羽毛乱飞,都不敢开窗户。12位邻居也曾经联名写信投诉,但一直没有结果。“我们都尊重他的个人喜好,但养鸽子也得照顾到邻居们的感受啊!”刘女士表示,他们也曾找过这位邻居商谈,可他却说,他是市信鸽协会的会员,已经获得了相关的证书,有权利养信鸽。

昨日,鼓楼区城管执法大队的相关人员告诉记者:“我们已多次接到投诉,但都没能解决。”记者昨日从市城管局了解到,由于批准养鸽的是信鸽协会,只要批准了,且并未违章,城管部门只能从中调解。南京有德法律服务中心的陈凯律师告诉记者,《物权法》规定了“不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则,正确处理相邻关系”。其中第九十四条明确规定,不动产权利人有权依照法律规定,禁止相邻权利人排放大气污染物、水污染物、固体废物以及噪声、光、电磁辐射等有害物质。也就是说,据此规定,类似扰民纠纷已进入法律的范畴,相邻业主可以运用法律手段维权,有权要求对方停止侵害邻居权益的行为。

快报记者 陈岚

## 吵架挨一拳 女乘客告上法院

快报讯(通讯员江研记者李梦雅)在公交车上和一乘客发生纠纷,市民陈灵红认为自己自尊心受到了伤害,不但追到对方单位去讨说法,还打电话报警。在派出所调解失败后,陈灵红将对方告上了法院。

今年年初的一天,陈灵红像往常一样去上班,早高峰期间,车子拥挤不堪,她也被一男乘客碰了一下。“你给我站好!”陈灵红觉得很反感。她的这句话令乘客郭华很没面子,与此同时,车内的其他乘客纷纷朝郭华投来异样的眼神。“你有病啊?骂什么啊?……”郭华一下子火了,当场大骂对方。“他骂我还不说,还一拳打我脸上,我的一颗牙断了。”陈灵红说,两人闹了一阵子之后,郭华就到站下车了,陈灵红当即追到了他们单位,并打电话报警。

在派出所调解之时,郭华虽然承认两人发生口角,但就是不肯承认他毆打了陈灵红,至此,两人调解不成。为了讨回一个公道,陈灵红将郭华告上法院,要求他赔偿经济和精神损失费三千多元,并书面赔礼道歉。

江宁法院审理后认为,两人在车厢内碰到均出言不逊,对于纠纷的发生,双方都有不可推卸的责任,而郭华在纠纷中致伤陈灵红,法院酌定郭华应承担陈灵红70%的赔偿责任。而陈灵红要求郭华向自己赔礼道歉并赔偿精神损害抚慰金一千元,因为陈灵红本身也存在过错,所以这个主张法院不予支持。

近日,法院一审判决,郭华赔偿陈灵红70%的损失,即一千多元。

(文中人物系化名)

## 住房公积金贷款没办成 买房人揭发:售楼小姐收了我两万

去年市民王先生到城东汇康城楼盘买房时,与售楼小姐进行一项“双赢”合作,王先生给2万元好处费,对方便以开盘价格卖他一套房子,而且还可以办理住房公积金贷款。可近日来,王先生称,他支付了2万元,结果却没申请到住房公积金贷款,而且现在在售楼小姐还矢口否认收了她的钱。

### 买房人与售楼小姐合作

王先生说,去年8月,他跟家人到城东汇康城楼盘看房时,一姓谭的售楼小姐得知他要买房后,悄悄告诉他,如果给她2万元钱,便可将手里一套房子以开盘价卖给他,而且还能为其申请住房公积金贷款。

王先生与家人商议后,决定与谭小姐合作,便给了她2万元现金。王先生说,钱是装在信封里给的,给钱后,索要收据,对方没给,毕竟是私下协议,他也没追要,“为保证给了这个钱,能有个证据,双方协商过程我悄悄录了音。”

王先生称,起初谭小姐倒也说话算话,将一套房子以4190元每平方米的价格卖给了他,而且双方还签订了购房协议,并支付了12万元的首付款。“当时该楼盘相似位置房价至少是4500元每平方米,所以我认为这样合作,确实还不错。”王先生说,如此看来,自己2万元花得还值得。

可让王先生没料到的是,由于自己是买第二套住房,去年9月份,由于国家政策变化,他的住房公积金贷款申请



漫画 俞晓翔

银行审批一直没通过。后来在售楼人员多次催促下,他不得已在商业贷款合同上签了字。

### 售楼小姐否认合作和收钱

由于谭小姐当初承诺的条件只兑现一半,如今背上了30多万元商业贷款,王先生很多计划都被打乱了,便找当初承诺自己的谭小姐讨要说法。可几个月下来,谭小姐不承认此前双方之间有这个“双赢”的合作。

为证明自己确实给了谭小姐两万元,王先生还叫来了证人小胡。小胡称,王先生确实给过谭小姐两万元,这个他是亲眼所见,而且双方之间的“双赢”合作一事,他确实也知道。

昨天下午,记者跟王先生来到汇康城售楼部找到当初介绍他买房子的谭小姐。当着记者的面,谭小姐矢口否认与王先生之间有这个私下的

“双赢”合作一事。“我明确跟你说,我没拿过他的2万块钱,也没有说一定帮他申请到住房公积金贷款。”谭小姐说,王先生是在冤枉她。当王先生说自己有录音时,谭小姐表示,录音说明不了什么。

### 律师:属实便是商业贿赂

王先生说,此事他已向售楼处的领导作了反映,领导称这几天在外出差,下周会调查处理此事,“如果他们不积极解决这件事,我准备通过法律途径来维护自己的权益。”

康达律师事务所南京分所的郭新强律师称,像王先生这样的情况,如果能拿出证据证明双方之间有这个私下合作,而且对方收了他2万元的好处费,这个算是商业贿赂,而且达到了立案条件,王先生完全可以向公安经侦部门报案,通过法律途径解决此事。

快报记者 李绍富

## 垃圾费捆绑了 多交的半年钱啥时退?

求助人:杨先生

求助内容:我家住在玉塘村的金贸新村,今年年初传达室有人来收垃圾费,为了省事,许多人交了全年一共60元。可是7月份垃圾费和水费捆绑,每月自动扣除5元,这么一来之前多交的半年垃圾费应该退给我们,可是询问了几次,都没动静。

### [记者调查]

杨先生搬到金贸新村三年了,每年垃圾费都是门口传达室的工作人员上门来收。今年年初有人上门时,杨先生把全年垃圾费都交了。每月5元,共60元。

今年7月,杨先生从报上得知,往后垃圾费和水费要捆绑收,也就是每月交水费时自动划去5元垃圾费。“方便是方便了,可是我们之前多交的半年垃圾费怎么办?”杨先生想到这个问题,多次到楼下传达室去询问。“他们都说应该会退的,可始终没给答复。”眼看年底了,杨先生有些着急了。“其实退的垃圾费最多也就30元,钱倒是无所谓,可既然已经捆绑收了,应该按照规定把钱退给居民才对。”

据了解,小区里还有几十户都交了全年的垃圾费。

垃圾费的收据印有南京丰业工贸实业有限公司的公章,随后记者找到了位于中山南路的这家公司。物业处的孔主任介绍,金贸新村是工商银行的职工宿舍,该小区没有物业管理,一直是单位自管。他

们负责聘请门卫,同时每月850元聘请保洁员拖运和简单清理垃圾,再出钱请环卫所外运,所以垃圾费一直是由他们来收取,用于日常开支。

今年7月实行垃圾费与水费捆绑后,他们也很为难,不知道下步该如何交接。“有几十户居民确实交了全年垃圾费,但是目前小区的垃圾清理托运工作还是由我们来做,我们仍在付工资给保洁员。”孔主任表示,一旦撒手不管,环卫所又没有衔接上,小区卫生就会瘫痪。正因为这样,他们暂时没有退还垃圾费。孔主任表示他们会尽快和建邺区环卫所联系,商量是否能将小区移交环卫部门负责,这么一来账目清楚,就可以尽快退还居民垃圾费。

记者从市容局收费处了解到,自从垃圾费和水费捆绑后,确实有不少要退还之前垃圾费的情况出现。按规定,谁负责收谁负责退,拿垃圾费收据找相关部门退钱。像金贸新村这样原单位的自管小区,收费处工作人员建议自管单位最好是移交到环卫所,可以避免不必要的麻烦。

快报记者 赵丹丹