

车位纠纷、住改商纠纷等难题有了明确司法解释 物业服务纠纷不再说不清

为审理住房物业服务纠纷案件,最高人民法院近日公布了《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》和《关于审理物业服务合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》,并将于今年10月1日起施行。据悉,这两部司法解释在《物权法》等法律规定框架内,内容涉及住房和物业服务合同纠纷案件审判中的若干热点、难点问题。

未取得房产证也能被认定为业主

业主在物业管理中,除享有国务院《物业管理条例》规定的权利外,还有权提议召开业主大会,有权推选业主代表,并享有被推选权。但是,一户人家所有人是否都算业主?业主的身份如何确定?一直存在争议。新出台的司法解释明确,依法登记取得或者根据《物权法》第二章第三节规定取得建筑物专有部分所有权的人,应当认定为业主。基于与建设单位之间的商品房买卖合同法律行为,已经合法使用商品房等建筑物,但尚未依法办理所有权登记的人,可以认定为业主。

租售车位车库须按“配置比例”

随着私家车的激增,社区

车位、车库问题成为热点问题。许多小区没有车位、车库或者车位、车库严重不足。

新出台的司法解释明确,建设单位按照“配置比例”将车位、车库,以出售、附赠或者出租等方式处分给业主的,应当认定其符合《物权法》第七十四条第一款有关“应当首先满足业主的需要”的规定。所称“配置比例”是指规划确定的建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库与房屋套数的比例。

住宅改商用须整栋业主同意

《物权法》第七十七条明确规定:“业主将住宅改变为餐饮、娱乐等商业用房的,应当经有利害关系的全体业主同意”。但是,究竟什么是利害关系业主?《物权法》没有就“利害关系”作出明确解释。

新出台的司法解释明确,业主将住宅改变为经营性用房,本栋建筑物内的其他业主,应当认定为《物权法》第七十七条所称“有利害关系的业主”。建筑区划内,本栋建筑物之外的业主,主张与自己有利害关系的,应证明其房屋价值、生活质量受到或者可能受到不利影响。

对于小区物业服务业主享有五项知情权

《物权法》规定,小区物业公司仅具备服务权,利用小区设施所得公共收益,必须全部

用在小区公共设施维修、业主日常文体活动。但业主要求公布或查阅收入、使用情况,往往被拒,诉至法院后判决结果也不一,主要原因是法律没有明确哪些情况可以公布或查阅。

新出台的司法解释明确,业主请求公布、查阅下列应当向业主公开的情况和资料的,人民法院应予支持:(一)建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况;(二)管理规约、业主大会议事规则,以及业主大会或者业主委员会的决定及会议记录;(三)物业服务合同、共有部分的使用和收益情况;(四)建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况;(五)其他应当向业主公开的情况和资料。

拖欠物业费不影响业主解聘物业

尽管法律明确“经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意”,可以解聘物业公司,但物业公司多以拖欠物业费为由拒不开除,各地法院对此情况也是判决不一。

新出台的司法解释明确,业主大会按照《物权法》第七十六条规定的程序作出解聘物业服务企业的决定后,业主委员会请求解除物业服务合同的,人民法院应予支持。物业服务企业向业主委员会提出物业费主张的,人民法院应当告知其向拖欠物业费的业主另行主张权利。

据《都市快报》

楼盘信息

融侨·中央花园三期开盘劲销200余套

5月16日,融侨·中央花园三期“玫瑰街区”正式开盘,再次受到购房者的热烈追捧。据项目相关工作人员介绍,开盘当天,项目认购房源达200多套。

据了解,融侨·中央花园此次推出的房源为三期“玫瑰街区”的01、04、05栋,面积区间为94-139平方米,共计261套,涵盖实用两房、紧凑三房、舒适三房和金牌四房等不同房型,强调居住的舒适性。

同时,由于房源紧邻项目

的花园洋房,因此景观视野更开阔。此外,这批房源拥有社区匠心独运的水景观带、休闲广场,更可独享沿河主题休闲景观带等景观,使风景与休闲成为业主生活中不可或缺的部分。

随着项目一期的即将全面交付,作为奥体南门外极为稀缺的双地铁楼盘,融侨·中央花园今年将迎来首批业主的入住,这必将为整个社区乃至周边板块带来更多的人气,营造出成熟的生活氛围。

目前,“玫瑰街区”所推房源尚有少量可供选择。

大吉山水田园加推82-145m²温泉别墅

大吉山水田园是绿色汤泉标杆性珍稀别墅项目之一,由大吉集团倾力开发。大吉集团拥有丰富的温泉物业开发经验,华东地区最大的四星温泉度假村——大吉温泉度假村已成功经营六年。集团扎根汤泉11年,是汤泉地区发展的推动者,4800亩恢弘大规划“汤泉东方”将于年内启动,大吉集团未来五年的发展宏图清晰可见,山水田园正是绿色汤泉和大吉五年规划的起航之作,拥有极大的升值空间。

山水田园为纯联排别墅社区,总占地10万平方米,规划总户数348户,以82-255平方米的面积、赠送前庭后院中井露台等100平方米左右的多重品位空间、户5000年历史温泉入户、比邻千禧禅院福佑而居,实现“极度舒适”的概念。

5月28日-31日期间,“汤泉之春”摄影大赛优秀作品巡展在即。与此同时,山水田园6月加推28套总价60万-100万元,并热推“5000元抵20000元”的优惠举措。

绿城玫瑰园千万级别墅受关注

据报道,截至5月24日,绿城集团48个在售项目实际销售已超142亿元,其中,高端物业成交量均极为惊人。据统计,成交均价在2万元/平方米以上的千万级别墅和大宅,至5月9日新增协议加合同金额逾30亿元,占绿城同期新增协议加合同金额的47%。

在南京,绿城玫瑰园仍保持平均每两周成交1套超千万级独栋别墅的纪录,目前二期别墅将加推10套的消息一经传出,就出现3个客户争抢同一栋别墅的情况。绿城在杭州的别墅大盘桃花源,每幢成交均价在2000万元左右的别墅共销售13套,金额达2.8亿元。在当前经济大环境下,人们谋求财富保值的需求,而在国内重点城市购入顶级豪宅,因此,像绿城这些具有很强反弹能力的顶级别墅和潜力区域豪宅,必然成为这些资金首选的“避风港”。

绿城玫瑰园二期是山地别墅,每栋别墅由一期平均每栋1.5亩占地,增加到2.5亩以上,一期的容积率只有0.28,二期的容积率只有0.22,二期A组团容积率更只有0.18。



天赋之域◎开启人居新理想

十三街区地铁公寓

最畅销户型,87m²舒适三房!

Suning Huanqiu Tianruncheng




天润城

Suning huanqiu Tianruncheng

售楼电话: **58579999 · 58491111**

售楼地址: 南京市大桥北路77号

贺苏宁环球商厦城
天润城店开业

毛铺咨询热线:
66629766

★ 中国驰名商标: 总建筑面积260万㎡, 06、07年中国十佳中国住宅品牌与
★ 地铁二号线预计2009年动工, 2015年建成, 京研村站直通天润城
★ 花园景观公寓·康生在天河·十三街区在泰小学·两个自行车

广州路苏宁环球大厦门口→湖南路苏宁环球购物中心广场
→大桥南路→大桥北路 天润城售楼处
(发车时间: 上午9:00、10:00、下午14:00、15:00;)

苏宁环球投资有限公司(86000118)
网址: WWW.SUNING.COM.CN
投资商: 南京天华百润投资发展有限公司
印刷地址: 南京世茂52334815
预售证号: 宁商售字200700842