地下车库开旅馆,业主车往哪搁?

求助人:都市山庄部分业主

求助内容:小区地下汽车车库“不务正业”开旅馆,业主近200辆私家车只能停在院子里雨淋日晒。如今院子不够停,大家只好“见缝插针”,连花坛和大门入口都停上了,整个小区常堵得水泄不通。

改建后,旅馆还残留着“行人禁止通行”的警示牌

合同不清晰埋隐患

记者来到该小区看见,大门入口处停着三辆私家车。一位保安无奈地表示,“这还算好的,等到晚上,会有四五辆车在大门内侧‘排排坐’,到时进出都难。”其中一位车主坦承,这也是没办法:“小区本来有地下车库,可现在却被改建成旅馆,你说我们这车怎么办?”

业主透露,该小区是从1998年开始入住的老小区。当时,大部分购房合同中都没提车库的事,只有少部分合同提及——公共配套设施包含地下车库。一位业主说:“购房合同未写明地下车库的归属,这也为后来的纠纷埋下了隐患。”

据前任业委会主任陈先生介绍,小区的汽车车库本由开发商安排的物业公司进行管理,但一直没有开放。2004年,小区重新聘请了一家润宏物业。但对于汽车车库的管理权,前物业迟迟没有移交。“当时,我们业委会曾去找开发商谈判。我们认为,地下空间应归广大业主所有;对方则认为产权是开发商的,我们没权过问。”于是,谈判陷入僵局。

周边有大学,不愁没客源

2006年的一天,业主发现,一家铝合金店入驻地下车库,成了这里的租户。今年3月,第三任物业公司润居物业上任,业主们希望新物业要回车库管理权。不过,现任物业负责人朱主任对此也很头疼:“我们去找过前物业,可对方根本不配合。”今年5月,一批工人开始进出车库装修。这里被重新出租,车库被改建成地下旅馆。9月初,这家旅馆正式营业。

记者来到这家旅馆发现,大门正是昔日车库出口。刚进门,一位服务员就热情介绍:“房间设施齐全,还配备了电脑。”据她透露,房间有50多间。而附近有南京理工大学、南京农业大学等,不愁没客源。当记者问道:“这里怎么像是地下车库啊?”对方坦然回答:“这里本来就是。”

开发商称“不清楚”

记者联系上前物业一位姓刘的负责人。对于出租改建旅馆,他没否认但强调:“这是有产权的。”记者追问,“产权人是开发商吗?”对方表示认同。对于部分购房合同里承诺的“地下车库”,他表示:“合同里的车库,当初兑现了。在与下一任物业交接时,就预留了相应面积的车库给业主。”

那么,为何私家车还是没处停?物业负责人朱先生解释:“当初前物业预留的那部分车库,只是自行车车库。”

随后,记者致电开发商客户服务部。一位工作人员表示,“当初因为某些问题,汽车车库一直没开放。”而当记者追问车库改建的情况时,对方连称“不清楚”,随后挂断电话。

律师:业主优先使用

“尽管最初的购房合同里没有写明地下车库归属,但业主还是享有优先使用权。”江苏瑞格律师事务所律师王立宁认为,根据《物权法》第74条规定:建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应该首先满足业主的需要。“即使地下车库等未纳入公摊面积,业主们仍享有对这些公用配套设施共同所有权,物业不能擅自改造。”他建议业主可与开发商协商。

快报记者 沈晓伟 文/摄

Sainty tours 舜天海外旅游
江苏舜天海外旅游有限公司 许可证号:L-JS-3J0005B 舜天国际集团 荣誉出品
江苏舜天海外商务会展有限公司 质量投诉:66661605
公司总部:中华路50号国贸大厦16楼 6666 799、6666 699
国际旅游广场:中华路50号国贸大厦裙楼4楼 66662766、66662799
中华路营业部:中华路50号国贸大厦大堂2楼 66661790 杨子店:杨子路327号 85580790
金山营业部:山西路金山大厦A座160室 85252524、85252934、85252822
欢迎浏览公司网站:www.6666hw.com
新街口往南一站 乘16、33、2、37、46路 内桥站下即可

日韩 025-66661790、2688、1741、1782、2799

日本六晚七天全景深度游 6666元 大阪 京都 岐阜 高山 箱根 东京 10月30日
日本本州常规六日 3580元 上海出发 10月20、23、27、30日
北海道温泉美食+东京购物8日 9788元 小樽/登别/洞爷湖/札幌/东京 10月23、30日

韩国盛宴 韩国深度六日之旅 10月23日 4780元
韩国炫动五日之旅 10月21、28日、11月4日 3880元
韩国养生之旅五日(专为老年朋友设计) 10月28日 11月2日 2999元

海南 66661678、66661692、66661680

国庆 三亚自由人

万豪戴斯酒店 3140元 银泰酒店 3460元 金棕榈酒店 3980元
华宇皇冠酒店 4910元 天域酒店 4830元 丽晶卡尔顿酒店 6280元

海南环岛游
非凡海南三亚五日 9月29日 3580元/人
非凡海南海口五日 10月1日 3780元/人
全景海南五日 10月4日 3780元/人
魅力蜈支洲五日 10月7日 2150元/人
全景海南三亚五日 9月27日前 2100元/人
◇全程无购物,入住特色酒店
◇匹大景点:蜈支洲岛、南山、天涯海角、热带雨林
更多价格,欢迎来电垂询

国内散客中心 66662766、66662799、66661799 团队:66662671、2727

国庆特辑
北海 66662727 内蒙 66662671 武夷山 66662712 兰州 66662711

北海、桂天瀑布、涠西、涠洲岛、南宁品质双飞六日 10月2日 3980元
北海、越南下龙湾、河内、南宁双飞六日 10月2日 3980元
呼和浩特、希拉穆仁草原、库布其沙漠、成陵双飞五日 五星酒店2晚 9月30日、10月1日 2980元
包头、希拉穆仁草原、库布其沙漠、成陵双飞六日 10月1、2日 3280元
兰州、甘南草原、九寨、黄龙双卧八日 10月1日 2480元

厦门、鼓浪屿双飞三/四日 9月30日—10月6日 2190/2390元
武夷山、天游峰、九曲溪双飞三日 10月3日 2390元
武夷山、天游峰、九曲溪单飞三日 10月1日 1490元 10月3日 1590元
武夷山、天游峰、九曲溪单飞四日 10月3日 1690元 10月5日 1590元
武夷山、天游峰、九曲溪双卧四日 10月1—4日 1090元
敦煌、嘉峪关、西宁青海湖、兰州双飞六日 9月30日 5150元
兰州、西宁青海湖、嘉峪关、敦煌双飞五日 10月4日 5050元
北京双卧七日(T66/65往返) 10月1日 2080元
北京双卧七日(T66/65往返) 10月2日 1850元
兰州、西宁、银川三卧八日 10月1日 2580元
兰州、西宁、银川双卧单飞六日 10月1日 3680元
兰州、西宁、银川双飞六日 10月2日 4880元

成都、九寨沟、黄龙四飞五日 10月1日 5500元
成都、九寨沟、黄龙、峨嵋、乐山四飞六日 10月1日 5990元
昆大丽双飞双卧六日 10月1、2、3日 3590元
昆大丽中(普达措)双飞双卧八日 10月1、2、3日 4390元
昆大丽版四飞一卧八日 10月1、2、3日 5450元
张家界凤凰古城双飞五日 10月1、2日 2880元
武汉、凤凰、漂流、芙蓉镇、张家界、韶山双动车六日 10月1日 1880元
西安纯玩双飞四日/双卧四日 10月2日 2780/1680元
桂林双飞四日 国庆 2850元 大连纯玩双飞四日 国庆 2180元
魅力蜈支洲海南六日游 2000-2900元
全景三亚—完美海域之旅(三亚往返) 国庆 3450元
云台山、红石峡、青天河空调双卧四日 10月1、2日 980元
云台山、青天河、少林寺、龙门石窟空调火车双卧五日 10月3日—10月8日天天发 1395元
西藏双卧八天/双飞一卧 9月30日、10月1、2日 3300-4200元

国庆短线游
炫彩丹阳配镜/眼镜城一日 68元
方特一日 170元 天目湖一日 118元
生态第一漂一日 含农家餐 158元
灵山大佛+金色梵宫一日 148元
牯牛降、秋浦河漂流二日 248元
横店二日 468元
杭州西湖+乌镇二日 298元
乌镇+西塘二日 358元
天柱山+天险河漂流二日 268元
千岛湖、杭州西湖、富春江漂流二日 368元
千岛湖、桐庐富春桃源二日 388元
浙西大峡谷、郁西江漂流二日 268元
上海野生动物园二日 298元
瑶琳仙境、红灯笼外婆家二日 298元
诸葛八卦村、龙游石窟二日 298元
安吉竹海、山沟沟二日 298元
浙西大峡谷+印象富春江漂流二日 248元
江南瀑布群+富春江漂流二日 248元
百丈崖大峡谷+方特二日 398元
千岛湖+西塘+瑶琳二日 438元
婺源、江岭梯田、丛溪漂流三日 568元
雁荡山、灵峰、双溪漂流三日 588元
泰山、岱庙、三孔三日 548元
皖南宏村、新安江山水画廊三日 698元
黄山三日 670元 三清山三日 788元
普陀山、奉化溪口、鲁迅故里三日 568元
庐山、三叠泉瀑布三日 458元

特惠季
昆明/大理/丽江双飞双卧六日 2230元
昆大丽/香格里拉双飞双卧八日 2980元
昆明/大理/丽江/版纳四飞八日 3350元
全景三亚—完美海域之旅 天天发 1850元
北京双卧七日 天天发 1550元
曲阜/泰山/三孔火车四日 820元
山西双卧七日 2060元

特惠 热烈庆祝东航南京—名古屋首航
本州新玩法 一 名古屋、箱根、横滨、东京四日
10月28日 南京出发
第一人 6666元 第二人 免费