

把违建当车位卖 业主损失谁担

近日,南山路广和苑小区的居民向晚报社区记者反映,他们在南山路广和苑小区购买了一个带车棚的停车位,但前几日却接到原物业通知说要车棚拆除,购买车位的钱也不退,大家很是气愤,觉得物业做法太霸道,根本没有考虑业主们的利益。

事件回放

李先生说,十几年前他花36000元从当时管理小区的青海青瑞昇物业有限公司(原物业)购买了一个带车棚的停车位,总共有十位业主和他一样购买了停车位。几天前,他们突然接到原物业的通知,称此车棚被上级部门认定为违建,要将车棚拆除,今后车辆只能露天停放,大家随即向物业提出要么重新搭建一个车棚,要么将当初购买车位的费用退还给大家,但是被原物业拒绝。

接到市民反映后,记者联系到城中区城乡建设局,工作人员说,原物业在搭建此车棚时没有进行审批,属于是违规搭建,存

在安全隐患,已责令原物业拆除车棚,因对方没有能力拆除,现由他们帮忙拆除,如果要重新搭建车棚,须征得全体业主同意并向规划等部门提出申请。

双方说法

李先生认为,当初购买车位时就选购了带车棚的车位,车位和车棚为一体,均属于私人财产,况且现在已经更换了新物业,原物业没有权利拆除,即便属于违建也与业主无关,全部责任应由原物业承担,如果无法搭建就应该退还购买车位的费用并给予赔偿。

青海青瑞昇物业有限公司工作人员认为,这十位业主当初只是永久租赁了车位,车位并没有产权,不属于私人财产,他们在2022年已与现物业进行了交接,想要重新搭建车棚也应该由现物业进行申请。

律师说法

青海诚嘉律师事务所张律师认为:依据《中华人民共和国民法典》规定:“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”,若本案中李先生与青海青瑞昇物业有限公司达成的是车位租赁合同,则李先生依法对于车位享有占有、使用和收益的权益。对于该租赁合同中是否存在关于车棚的有关约定,目前尚不知悉。假设租赁合同中对于车棚作出了明确约定,因为有关部门认定案涉车棚为违章建筑而要求依法拆除,致使李先生无法实现租赁合同目的(避免车辆日晒雨淋),所以李先生的合法权益可能通过要求租赁合同相对方承担瑕疵担保责任的方式得到保障。2022年青海青瑞昇物业有限公司与现物业进行了交接,物业服务人发生了变更,在没有特别约定的情况下,现物业对于原物业与业主之间的债权债务概括承受。基于合同相对性原理,李先生存在要求现物业承担违约责任的可能性。

记者 毓洛

社区法官



记者目击

近日,记者在北川万达一期东门附近的绿化带里看到,有一个深约1米的大坑,周围没有设置警示标志,绿化带西侧是人行道,存在安全隐患,希望相关部门能够及时修复。

苑柠 摄

消防管网无水 开发商承诺整改

近日,有市民向晚报社区记者反映,城北区宁张路183号小区的地下车库消防栓及室内消防栓均无水,业主们多次向物业反映,但至今未进行整改。

业主反映

孙先生说,他是前年入住该小区的,他发现小区地下停车场内的消防栓长期无人维护,楼道内的消防栓立管隔板不知为何被人给锯开了,长期裸露在外。王先生说,今年2月份因室内消防栓无水被消防大队通报批评了,至今没有看到物业采取整改措施。

记者调查

4月13日,记者来到该小区地下车库,看到一些消防栓没有水枪、水带。5号楼、4号楼楼道内的消防立管隔板被锯开了一部分,消防立管裸露在外。

物业工作人员说,由于小区部分消防栓系统在原设计中没有保温措施,冬季出现管道冻胀情况无法供水,已多次向开发商反馈并与相关部门进行了沟通,目前开发商已拿出了整改方案。室内消防立管隔板是检查消防立管时统一拆除的,以后还要再次进行检修,检验完成后统一安装。

部门答复

就此,城北区消防救援大队工作人员说,该小区部分消防管网存在冻裂情况,导致消防管网无水。自2023年以来,区消防救援大队已针对该隐患多次下发《责令限期改正通知书》要求物业管理单位及时整改,并依法对物业公司进行了3次行政处罚。今年1月31日,他们再次组织区城管、城乡建设等部门及房地产开发商、物业公司召开协调会,督促物业管理公司和房地产开发商制定整改方案。目前开发商已制定整改方案,并承诺于4月30日前完成消防管网的维修及更换。

记者 一竹

和谐社区

引进物业为居民解忧

近日,在总寨镇党委及社区的协调帮助下,邮政小区进驻了新的物业公司,社保小区乱堆杂物的问题也得到解决。

据了解,邮政小区之前由原单位管理,后期原管理单位将此小区交由物业管理,交接时对于商铺、停车场、花园等产权没有划分清楚,导致后期居民、商铺以及物业间矛盾不断,物业也以商铺不交物业费为由撤出了小区,此后一段时间小区都处于无人管理的状态。为此,社区进行多方协商调解,为邮政小区引进了新的物业公司。

社保小区都是多层住宅,楼道内乱

堆乱放杂物的现象较严重,不仅影响居民正常生活,还存在安全隐患。社区网格员在小区日常巡视工作中发现这一问题后,组织志愿者、在职党员、物业服务人员针对小区楼道与地下室的杂物开展地毯式清理,督促物业人员对电表箱周围的杂物进行重点清理,鼓励居民积极开展自清行动,彻底消除安全隐患。

记者 毓洛

社区帮办

社会主义核心价值观解读

诚信 公民道德的基石

诚信是公民道德的基石,既是做人做事的道德底线,也是社会运行的基本条件。现代社会不仅是物质丰裕的社会,也应是诚信有序的社会;市场经济不仅是法治经济,也应是信用经济。“人而无信,不知其可也”。失去诚信,个人就会失去立身之本,社会就失去运行之轨。

我们倡导的诚信,就是要以诚待人、以信取人,说老实话、办老实事、做老好人。激发真诚的人格力量,以个人的遵信守诺,构建言行一致、诚信有序的社会;激活宝贵的无形资产,以良好的信用关系,营造“守信光荣、失信可耻”的风尚,增强社会的凝聚力和向心力。

林业小区居民 对物业服务不满意

近日,城北区林业小区居民向晚报社区记者反映,他们小区物业服务不到位,导致小区存在诸多问题。

居民李先生说,小区物业服务方面存在的问题主要有:没有保安,居民楼内开设有棋牌室并未向社区和辖区派出所报备;物业占用车位堆放垃圾,多日不进行清理,还经常焚烧垃圾;有的单元门损坏,人员随意进出,楼道内贴了很多小广告;绿化面积不达标;一些居民给电动车“飞线”充电物业不管。

4月17日,记者来到该小区看到居民反映属实。小区一共2栋高层3个单元,小区外围停车场北角堆放着一些垃圾;大门口没有保安值守,3个单元门框脱落,外卖员可以骑车随意进入单元楼道内送餐;楼道内的墙上贴着不少小广告;2号楼一楼为棋牌室,没有营业;有低楼层的居民正在给电动车“飞线”充电……

小区物业负责人说,林业小区2013年建成,物业费为1.2元/平方米;大门已安装道闸实现无感支付,无需人员值守,监控室24小时都有值班人员;单元门因原厂家倒闭导致无法更换配件,现已上报公司;垃圾堆在外围停车场北角,并未占用停车位,每天由专业垃圾车清运;小区共456户业主,但车位只有120个车位,为公平起见物业每年采取排队取号的方式进行管理。

就此,小桥街道办事处毛胜寺社区工作人员说,他们已督促物业将楼道内的小广告于4月30日前清理完毕;针对“飞线”充电现象决定先由物业张贴温馨提示,指导居民在物业办公室门口集中充电,随后申请安装充电桩。

记者 一竹

民情速递

微信工作号 谁注册就归谁所有

近日,市民张先生致电晚报热线反映,2022年10月他和朋友李某在市区合伙开了一家文身店,开业后李某就推荐了他的朋友王某来店上班,为了发布店内的动态、维护客户及招揽客户,他让店员王某用手机申请了一个微信工作号。今年年初,店员王某辞职。上个月他发现王某在朋友圈进行文身宣传,并在微信工作号上承接文身业务。对此他很气愤,向合伙人李某提出赔偿10000元损失费的要求,同时让合伙人联系王某要回之前的微信工作号。但遭到了拒绝,遂向晚报记者求助。

合伙人李某说,虽然王某是他介绍来店上班的,但工作期间对方并没有私自承接顾客。王某辞职时张先生没有要求王某退还微信工作号,造成的损失是他的疏忽,要求自己赔偿不合理,应该找辞职的王某进行赔偿。

凡圣律师事务所刘律师:微信账号属于虚拟财产,作为商家来说,微信可以用于宣传产品、招揽业务等,为商家带来一定的收益。本案中,张先生和李某合伙经营文身店,双方并未对“微信工作号”进行一个明确的约定,在文身店经营过程中,员工王某用自己的手机号注册“工作号”用于招揽业务。根据相关规则,微信号的所有权归平台所有,用户完成注册手续后,仅享有该账号的使用权,王某用自己的手机号注册微信号,应当由王某进行支配并使用,因文身店与王某之间并未约定微信号的归属,所以王某如何使用该微信号由其自行决定,文身店无权要求李某进行赔偿。另外,张先生和李某之间的合伙协议也未约定相关条款,所以张先生也无权要求李某承担赔偿责任。

记者 俸臻

法在身边



社会主义 核心价值观