

您的烦心事儿,我们帮着解决。您的大小不满,我们及时转达。北京晨报与首都之窗合作,基于北京市“政风行风热线”服务推出《有事找晨报》专栏,周一到周五固定刊出。这里不仅是一个倾听的平台,更是一个传递市民呼声与诉求的靠谱渠道。我们在这里热忱服务晨报读者与广大市民,力求事事有答复,争取件件有回音。



87955959

cbshb@sina.com

晨报热线 首都之窗



# 业主一口气出租 56 个车位

## 业委会认为其没有单方定价权 律师:出租行为合法 但应向物业交管理费

朝阳区紫东苑小区有一名业主拿出该小区 56 个车位的产权证,称这些车位都归他所有,想以每年每个车位 7000 元的价格出租。小区物业公司及业委会认为,该业主无权对车位进行定价出租,其出租行为会给小区安全带来隐患。律师认为,业主自主定价出租车位的行为没有问题,但需向物业缴纳管理费用。



### 业主出租 56 个地下车位

日前,北京晨报记者来到紫东苑小区地下一层停车场。与其他小区停车场不同的是,这里的车位还有专人把守,七八个车位的正中央都分别摆放着约半米高的瓷瓶(如图)。记者靠近试图用手移动花瓶,发现花瓶底部已

被牢牢粘在地面上。

“这层一共 70 个车位,吴先生的 56 个车位几乎占满了一层。”业主孙先生回忆,一周前,吴姓业主开始雇佣人员,清退停放在其产权车位上的车辆;小区内停车位的租金原本是每年 5500

元,现在突然有业主以产权方的名义出租,租金高达每年 7000 元,他有这个权利吗?”

负责把守车位的人员告诉记者,现在只要有业主将车位空出来,他们就会摆一个花瓶,要想继续使用车位,需先交齐费用。

### 双方矛盾积蓄四年终爆发

小区业委会副主任郑先生告诉记者,早在四年前自小区成立业委会聘请新物业后,业主吴先生便拿出了 56 个产权证,要求收取费用,但随后四年由于吴先生无暇顾及此事,便不了了之。物业及业委会为了满足业主停车需求,便继续将车位出租给固定的业主,停车费用由业委会代为保管。此前由于纠纷,业委会又将费用退还给了相应业主。就目前的情况,业委会认为根据相关条例,吴先生应委托物业公司共同管理,不得自己管理车位。其次,业委会认为吴先生没有单方定价权。

郑先生还向记者透露,吴先

生除了作为业主外,此前也是该小区开发商和小区首个物业的管理者。郑先生认为,这 56 个车位与吴先生的经历不无关系。

小区物业北京宜和嘉诚物业管理公司的程经理也表示,一方面,担心吴先生将车位出租给小区以外的人;另一方面,其他产权车位业主每月向物业交 80 元管理费,但吴先生拒绝交这笔费用。

昨日,记者见到了吴先生的委托人何先生,其提供的产权证上,北京市住建委、朝阳区房管局的印章一应俱全,登记时间为 2011 年。何先生称,吴先生确实曾就职于小区开发商单位,但与车位一事

无关;吴先生当时有些积蓄,这些车位当年也就十几万元一个,见没人买,吴先生才买了下来”。

针对物业的担忧,他表示,“即使租不出去,也不会租给小区外面的人”。至于物业管理费,何先生表示,作为产权方,只负责收取租金并开收据,租用者应自行向物业交管理费。车位租金是参考了附近小区的租金而定的。何先生告诉记者,受吴先生的委托,目前已将租金下调至每年 6000 元。

关于此前四年间占用车位的业主,以及负责代管停车费的小区物业和业委会,何先生表示将通过诉讼解决问题。

### ■ 律师说法 出租车位合法 但应交管理费

北京嘉翰律师事务所高级合伙人朱霞律师认为,我国《物权法》明确规定,所有权人对自己的不动产或者动产,依法享有占有、使用、收益和处分的权利。吴先生对于其通过合法手段取得的 56 个车位享有完整的所有权,出租行为本身是法律法规许

可的。关于租金的问题,朱霞从不影响社会秩序、和睦邻里关系的角度出发,建议吴先生与业委会和物业一起协商解决。

另一方面,小区物业行使其管理车场安全、卫生等方面相应的职责,承担相应义务,保障小区及业主的财产安全,吴先

生享受了物业服务,也应向物业交纳相应的管理费用。另外,吴先生如取得收入,也应按照国家税收的有关规定上交个人所得税。

北京晨报现场新闻  
记者 田杰雄 文并摄  
线索:孙先生

### 房山房窑路西南侧 底商占道阻碍通行

Q:房山区房窑路西南侧,南沿里社区对面,也就是房山第一医院西南方向,有一排新建的底商。这些商户肆无忌惮地将桌椅板凳摆在外面,各种车辆随意停放,严重影响路人的正常通行。建议有关部门核实查处。

A:经核实,现场确实存在店外摆放桌椅情况,区城管执法监察局已对商户进行了教育告诫,并责令其当场改正,今后将加大对辖区的巡查监管。

——房山区城管执法监察局

### 丰台大红门苗圃东里 占道早点摊已被约谈

Q:丰台区大红门苗圃东里小区有一无照早点摊,紧贴小区正门处,经营者是一对东北夫妻,他们吃住行都在店里,卫生条件极差,经常看到有老鼠蟑螂流窜。他们还在门口路边烧煤生火,既污染环境,又不安全。为了方便,就将污水残渣直接泼到小区门口路边或是对面胡同里。望相关部门能尽快取缔该“黑早点”,保护我们小区居民的身体健康。

A:收到市民反映的情况后,经执法人员现场调查,此早餐店为店内经营,未发现其存在店外无照经营行为,也没有发现污水乱倒现象。但此后执法人员再次到达现场调查,发现该店存在店外经营行为,立即对其进行规范,暂扣桌椅 1 套,并对早餐店经营人员开具谈话通知书,约其到执法队接受进一步调查处理。

——丰台区大红门街道城管执法队

### 朝阳西坝河北里南侧 百余平方米违建被拆

Q:朝阳区西坝河北里 11 号楼南侧,有个人私搭乱建平房、彩钢棚并出租,赚取非法收益,有 100 多平方米,私拉电线。希望城管执法队前去核实处理。

A:日前,太阳宫执法队队员接到举报后到达朝阳区西坝河北里 11 号楼南侧现场,看到建筑面积达 130 平方米的彩钢结构违建。执法队员对出租房主进行了谈话,并发放了《告知书》,相对人表示将配合执法队工作,腾退房屋。近期经核实,此处平房区与彩钢结构全部拆除。

——朝阳区太阳宫城管执法队

整理/田杰雄

本版支持单位



政风行风热线  
www.beijing.gov.cn

## 《北京晨报》征订分站通讯表

广告

一分公司			二分公司			三分公司			四分公司			五分公司		
站名	办公室电话	工作用手机	站名	办公室电话	工作用手机	站名	办公室电话	工作用手机	站名	办公室电话	工作用手机	站名	办公室电话	工作用手机
关东店	65031641	18911393915	亚运村	84937913	18911393926	上地	62982214	18911393935	天坛	67075439	13601032970	慈云寺	85847321	18911393916
松榆里	67304781	18911393911	清河	82715664	18911393925	军博	63972005	18911393963	大黄庄	85778304	18911669295	常营	85398072	18911393909
方庄	67646919	18911393906	回龙观	81715343	18911393923	翠微	68281165	18911393962	酒仙桥	84565178	18911393917	左家庄	64179151	18110050133
大柳树	67368680	18911393910	西单	66170480	18911393931	永乐	68653880	18911393961	永安里	65680711	18110050134	三里河	68578927	18911393932
万源	88030552	18911393907	三里河	68578927	18911393932	古城	68874201	18911393960	宣武	63369909	18911393970	中关村	82630126	18911393933
亦庄	87973628	18911393908	中关村	82630126	18911393933	二七厂	83863910	18911393968	草桥	67585449	18911393971	太平庄	58831132	18110050135
站名	办公室电话	工作用手机	香山站	88411630	18910876561	丰益	83602041	18911393965	望京	64703600	18911393928	学院路	62914845	18911393937
站名	办公室电话	工作用手机	望京	64703600	18911393928	丰台	63742163	18911393966	安外	84123814	18911393922	四季青	59738593	18911393936
站名	办公室电话	工作用手机	安外	84123814	18911393922	花乡	83704166	18911393967	安贞	64951357	18911393921	看丹	63742992	18110050136
站名	办公室电话	工作用手机	安贞	64951357	18911393921	鲁谷	88436571	18110050137	王府井	64009463	18911393912	鲁谷	88436571	18110050137

### 郊区分公司联系表

序号	分站	站长	电话
1	空港	么福林	18618497129
2	平谷	秦辉	13910803683
3	新华	刘福宽	13381415172
4	府学路	张豫新	13366592303
5	怀柔湖光	曹晓玲	13501083575
6	双桥	张宗勋	18910266812
7	北关	邢淑芹	18610485970
8	北苑	刘得会	15011124663
9	宋庄	刘跃	13911307945
10	台湖	王进运	15210961961
11	张家湾	张建波	15501247910
12	首钢	王瑞金	13240367871
13	梨园	张建海	13717553683