

“物业大家谈”系列报道之十三

物业出租公共空间,租户有权反对吗?

《物权法》司法解释规定:承租人与业主享有同等权利和义务

[读者投诉]

物业私自出租电梯间获益

小区物业够烦心,写字楼物业也不省事。租赁金鹰国际商城19楼一间写字楼的李先生投诉说,金鹰物业不顾部分业主的强烈反对,把19楼近百平方米的公摊面积私自出租获利。面对部分业主的质问时,该物业始终以“采取积极方式解决”,但据这位业主称,自2007年12月25日至今,没有任何实质进展。

据李先生回忆,因反对物业的这种行为,作为业主,他们认为该物业没有为业主提供应该的、必要的服务,不能尽到物业基本职责的义务(维护、管理好公共空间),于是暂停部分服务费用的缴纳,并要求物业恢复原样之后立即缴纳物业费,但是却招致该物业报复,比如拒绝提供车位、拒绝维修、直至停止保洁服务等。双方就此僵持不下。



漫画 俞晓翔

[事件追踪]

物业:业委会已同意出租

接到投诉后,记者前往金鹰国际商城19楼,果然在写字楼的一角,一家叫做“南京红太阳”的公司正在办公。事情是否真如李先生投诉的那样?

记者联系上了金鹰国际物业在金鹰国际商城的管理处,该处负责人黄经理称,这个问题已经解决,不需再多说。当记者继续追问时,该人士做了详细的解释,首先,李先生所述面积有误,不是近百平方米而是30多平方米;其次,金鹰出租这一公共空间是合规的,不仅得到了业委会的同意且70%的收益都作为物

业维修基金的补充;再次,李先生只是租户,自打租赁写字楼时现状已是如此,租户不是业委会成员,物业无需与租户分摊租赁收益。

该人士称,李先生已有代理律师前来接洽,目的只是希望能分摊一些收益。至于李先生说的金鹰物业停止提供服务,他说此事不存在。当记者要求物业提供业委会同意出租的字据证明时,该负责人以不方便为由予以拒绝。

李先生说,物业只是告诉他得到了业委会同意,但他也一直也没看到白纸黑字。

[案例解读]

物业有权出租公共空间吗?

记者搜索了《物权法》第六章“业主的建筑物区分所有权”规定,属于业主共有的公共部位有:一,住宅建筑内的人防工程,据《人民防空法》,规定国家享有规划权、监管权,比如使用方式不得给建筑物造成损失,不得影响防空使用等,业主享有日常使用权,包括车位使用权或出租受益权,民用过程中的秩序的维护和管理权;二,物业管理用房,业主享有共有权,可以供物业公司使用,使用的面积、是否需要物业公司支付租金,由业主与物业协商确定;三,小区绿地、道路,业主享有共有权,道路及小区内空

地形成的车位由小区业主共有;四,楼顶、电梯间、走廊、走道、小区院墙等,业主有权决定如何使用,比如是否准许发布广告等,广告收益归业主所有;五,建筑物外墙,小区业主共有。在这些公共部位使用权中,购房合同另有约定除外。

据《物业管理条例》、《民法》、《物权法》等规定,对物业共有部位、共用设施设备和相关场地使用情况,业主享有知情权和监督权;业主享有小区共用设施的所有权,任何单位不能擅自改变或转卖;利用小区共用设施进行经营的,要征得业主、业主大会的同意,所得收益主要用于

补充专项维修资金。在业委会同意的前提下,业主提供了场地,而物业提供了管理服务,那么物业可以和业委会商量分成,比如南京就有小区,经三分之二以上业主同意,物业公司占七成,业主占三成,由物业代管。

物业如果违背这些规定怎么办?《物业管理条例》第58条有规定,“违反本条例的规定,建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的,由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门处5万元以上20万元以下的罚款;给业主造成损失的,依法承担赔偿责任。”

租户能享受业主的权利吗?

江苏君远律师事务所姜志明律师分析,据《物权法》最新司法解释第十六条规定,建筑物区分所有权纠纷涉及专有部分的权利人、借用人等物业使用人的,根据法律、法规、管理规约、业主大会或者业主委员会依法作出的决定,以及其与业主的约定,享有相应权利,承担相应义务。

他进一步解释,《物权法》中所指的承租人的权利和义务必须是在业主按时缴纳物业

费,公摊水电费的基础之上的,如果业主存在欠费行为,那么业主的权利肯定也会大打折扣。从金鹰物业和李先生反映的情况来看,他们之间都存在过失,首先,李先生不该间断性地不交物业费,其次,物业不该采取不服务行为。

既然明确的司法解释已赋予李先生这样的承租人与业主相同的权利,那么李先生该如何维护自己的利益呢?姜律师

建议,首先,李先生所在的公司应该履行按期缴纳物业费的义务,及时把过去所欠款项补齐,其次,李先生在没有过错的前提下,可以要求物业出示业委会同意出租的文件以及出租后的收益如何分成的情况。一般会有两种结果,一是物业拿不出证明,那李先生就可以起诉物业,二是物业拿出相关文件证明做得完全合法合规,那么业主也应遵守。 快报记者 费婕

Natural Kingdom
国信|自然天城

老山中央·筑山集

VILLA NATURAL
CENTRAL HILL

宅隐老山中央

MOUNTAIN CENTRAL

珍藏12席原生独栋,荣耀公开

2009中国山水别墅金奖

定义山水别墅六大标准

<p>一、山水之上论隐贵——资源标准 80万市老山为窗景,12000m²山景资源;赏景、赏马湖、赏手瀑依左右,大墅在境,人宅合一。</p>	<p>二、林海深处享天籁——环境标准 35公里连绵绿肺,80%森林覆盖率,586种植物,200多种树木,天然氧吧,上乘环境。</p>	<p>三、划山为禅静别墅——规划标准 以独特大师“有机建筑”理念,划山为禅,可山入园,营造建筑从自然中生长出来的大墅胜境。</p>
<p>四、畅游城市山水间——交通标准 20分钟直达市中心!钻石级江隧道通车,第三隧道即将动工,筑就青山绿水间第一居所。</p>	<p>五、名流生活隐深山——配套标准 6000m²山谷名流会馆,五星级状元楼大酒店服务,山毛风情商业街,尊享国际化山居生活。</p>	<p>六、逸趣山居精人生——户型标准 精英观景入户,360°全景多露台,6米顶层挑高,私密半地下室多功能区,筑就逸趣人生。</p>

Natural Kingdom | 025-84868777

喜迎国庆六十年华诞,凡在2009年10月1日-8日期间,购买独栋别墅,可享受1万元现金优惠。

VILLA NATURAL
CENTRAL HILL