



Q 河西南湖路香缇丽舍小区有个幼儿园,暑期有70多名孩子上困难班,最近,一些业主拖来建筑垃圾堵在幼儿园门口,还经常拉电,严重影响教学。这些业主称,幼儿园的产权属于全体业主,可园方长期不交租金。对此,园长费女士很委屈,她说,早在2005年小区刚建成时,她就与开发商签订了租赁合同,租期15年,每年都按时交租金,从不拖欠。但小区业委会说,费女士的租金交错了对象,他们才是真正的房东。
现代快报记者 赵守诚 文/摄

幼儿园孩子上着课 电闸突然被拉了

河西一幼儿园陷入产权之争 开发商和业主都说自己是房东



一些业主为了催幼儿园交房租,拖来建筑垃圾堵在幼儿园门口

业委会: 幼儿园租金 该归全体业主

香缇丽舍由山东一家公司开发,共6栋高层,500多户业主。初期由瑞安物业管理,去年夏天,业委会炒掉了旧物业,新物业昊海公司走马上任。业委会主任邵女士告诉现代快报记者,去年7月新旧物业交接时,业委会整理旧物业相关资料,意外发现了一份“资产转移协议”,其中明确小区内的幼儿园产权属于全体业主所有。

昨天,邵女士向记者出示了2006年8月6日开发商与瑞安物业签订的这份协议,“幼儿园为小区公共配套设施,产权属小区全体业主。鉴于业委会尚未成立,为明确权责关系,理清资产归属,开发商同意将幼儿园移交给瑞安物业,暂由其代管,待业委会成立后,物业直接移交给业委会。”意外发现的这份协议在业主们

中炸开了锅,“原来幼儿园是业主的呀,幼儿园的租金理应交给业委会,用于小区公益事业,可这么多年来,业主们一直蒙在鼓里。”

邵女士介绍,幼儿园共有3层楼,2300多平米,现在每年租金24万元。发现这份协议后,业委会想将这笔钱作为公摊水电费、小区绿化等费用,但交涉多次,幼儿园仍未交来租金。

律师观点

幼儿园产权归属 要看原始资料

居民小区内建的幼儿园产权究竟归谁?

江苏永衡昭辉律师事务所律师王宏律师说,这要具体情况具体分析,要根据当初的建设规划和批准文件来定,房子或是开发商独立投资建设的,或是作为公建配套,或是作为小区配套,规划和批准的文件都不一样,产权归属也有区别。过去,幼儿园大多作为公建配套设施,无偿移交给当地教育部门,由教育部门经营管理。对于香缇丽舍小区幼儿园的产权归属,还要查阅当初的原始资料。

这又回到吴顺彬向开发商母公司倪代表提的问题上了。

倪代表曾向吴顺彬表示,回去后向领导汇报,积极准备材料。快报将继续跟踪报道此事。

幼儿园: 他们闹矛盾 我们成替罪羊

“明明是我们业主们的产权,租金却不交来。”一些业主不愿意了,本月中旬,他们拖来旧沙发旧家具、碎砖烂瓦等建筑垃圾,堵在幼儿园门口,并拉掉电闸。困难班孩子还在上课,教室里热得不行,引起家长抗议。这几天,白天不拉闸,改成晚上拉闸。“大热天没有电,日子难过呀,我老婆都病了。”幼儿园门卫指着躺在里间床上的妻子说。

园长费女士告诉记者,2005年5月,她与开发商签订幼儿园场所租赁合同,租赁期为15年,从2006年3月10日至2021年3月9日,租金一年一付,逐年递增。第一年10万元,现在已涨到一年24万元。签订合同后,园方一直按时交房租。没想到,去年下半年以来,业委会多次上门讨要租金。

由于最近经常被拉电,不仅空调、电扇用不起来,食堂冰箱里的食

物也坏了,损失不小。费女士说,业委会与开发商闹矛盾,园方反而成了替罪羊。“我倒希望业委会到法院起诉,就说园方不交房租,让法院宣判,判谁有权收房租,我们就交给谁。”

费女士说,园方找到开发商。开发商答复,他们拥有幼儿园的产权,当然要收取租金。但考虑到幼儿园地处小区内,对业主生活有影响,可酌情考虑每年拿出一部分租金给业委会。

开发商: 幼儿园两证 正在办理之中

费女士说,小区建成入住后,开发商已经注销,2010年她又与开发商的母公司签订协议。昨天,现代快报记者试图联系母公司,一直未果。

最近,南苑街道吉庆社区党委书记吴顺彬一直在协调处理此事。他告诉记者,前不久,社区召集相关方面开协调会,开发商母公司派来一名姓倪的代表。吴顺彬让倪拿出幼儿园产权证和土地使用证,倪回答正在办理

中。因邻近一个项目出现房屋开裂下沉,质检部门没盖章,所以拖了下来。

吴顺彬告诉记者,他还问过对方,“你说幼儿园产权属于开发商,请拿出相关批文。”倪答复,2008年开发商撤离时,把材料移交给了母公司,现在材料找不到了。“倪代表不能提供证据证明,现在打他电话是关机。”

吴顺彬说,部分业主用垃圾堵园门、拉电的做法是不恰当的,应该走

法律途径,依法维权。

吴顺彬还告诉费女士,“你也有过错,当初签订租房协议时,应该看产权证。现在你可起诉对方涉嫌欺诈。”

对于业委会意外发现的那份协议,吴顺彬说,他曾咨询过律师,这份协议打官司时可以作为证据,但不能由此断定产权归属。“从这份协议看,开发商是自相矛盾,一会说产权是全体业主的,一会又说自己的。”

少年实践营 快乐小报童

暑期到了,小朋友想过一个有意义的暑期生活吗?

快参加现代快报的**快乐暑假**行动吧!

- 快乐暑期卖报活动: 体验劳动的快乐
- 登紫金山观天文台科普活动: 学习天文知识
- 玄武湖读者节闲置物品交易活动: 学会理财
- 高淳社会福利院慰问残疾儿童: 学习感恩、关爱
- 走进军营: 学习自理能力
- 义务植树活动

如果你想参加本活动,可以是个人报名,也可以是学校组织参加。



欢迎加入现代快报少年实践营

详情请登录西祠讨论版: <http://b1333651.xici.net>

请电话联系: 84783674 13675167113 QQ群号: 177570035



快乐暑期卖报活动



登紫金山观天文台科普活动



义务植树活动



高淳社会福利院慰问残疾儿童