



小区会所改建养老院,业主不干了

“有请律师”继续“周日见”,有物业纠纷等法律问题欢迎来咨询

对于南京东方颐年健康产业发展有限公司来说,最近这两个月可谓风波不断。作为南京银城地产下属主打养老产业的公司,东方颐年有着雄心勃勃的发展计划。前段时间,公司准备将河西漓江路附近的银城聚福园小区会所改建成养老院,因居民反对作罢。最近,公司又着手将漓江路另一小区宝船听涛的会所进行改造。这一次,居民依然强烈反对。

现代快报记者 孙玉春 文/摄



小区出口道路上拉的横幅



银城虹口养老公寓正在改建中

事件

会所改建养老院,业主多次制止

昨天上午,现代快报记者赶到漓江路宝船遗址公园南侧的宝船听涛小区的会所,总面积超过1万平方米。目前除一家茶馆和一处洗浴场所外,大部分商铺已经腾空,正按照养老院的要求进行内部分隔改造。

广场门口有围挡,显示这个项目叫银城虹口养老公寓,由东方颐年健康产业发展有限公司和上海虹日家园企业管理有

限公司建设运营。小区业主表示,听说要改建养老院,大家很意外,决心与开发商抗争到底。

“这个商业广场属于小区配套设施,理应为业主服务,更改用途,业主更有知情和参与决策权。”业主王女士称,“商业广场改成养老院,对小区有直接影响,大家无法接受。”据了解,宝船听涛小区是南进门东门出,车辆单向流动,而商业广场就位于小区东门旁边,距离最近的房子

30多米,紧挨出口道路。“以后养老院建起来,听说有太平间,还有污水等要排入出口道路下面的化粪池,容易漫溢。此外,养老院朝着道路开窗,并架设空调,气味等也有影响。”

因为对这个项目无法接受,最近一周,业主多次到工地,要求停止改建,还多次报警。昨天中午,记者听到工地内传出机械的轰鸣声,不一会儿就有业主报警,两名民警匆匆赶到现场。

业主认为此举会拉低小区房价

宝船听涛小区业委会委员乔女士表示,他们不是反对发展养老事业,而是反对银城地产侵犯业主利益,改变会所用途。

据业主称,当初售房时,开发商虽然没有明确会所产权属

于全体业主,但明确宣传会所会提供商业配套服务业主。

而上个月,东方颐年在附近的聚福园小区会所改建养老院,被业主发现后不让施工人员进入,最后建设中止。“没想到,项目又跑我们这里来了!”

业主们认为,宝船听涛是高档小区,养老院有临终关怀的含义,虽然每个家庭终究会需要,但跟高档小区不搭调,会拉低小区品位,直接影响房价。

疑问

会所改变用途,需要业主同意吗?

昨天下午,开发商银城地产和东方颐年的负责人等与宝船听涛小区业主代表碰面协商。开发商表示,宝船商业广场的房产证上注明是商业用途,产权人是银城地产集团有限公司,按照权属法定的原则,如何使用,产权人有决定权,“这个项目,我们其实不需要业主的同意。”

那么,法律上到底是如何定义的呢?记者了解到,对于会所的归属,立法上一直是个空白。在开发商申请规划建设时,对于会所的定性一般是公共设施。但是开发商通常会以建设项目时,业主并未分摊建筑面积为由,否定其公共性。此外,有专家认为,要看开发商建设

时送审的平面图上标注会所用途是商业还是公共场所,如果是公共场所,可能属于全体业主,如果是商业,就应该属于开发商。

而宝船商业广场到底是纯商业用途,还是由公共设施等其他用途变更为商业性质的,还需要进一步核实。

改建养老院有没有办理相关手续?

开发商负责人表示,改建养老院一事,他们在开工前已经和小区业委会沟通,并出示了相关材料。而业主们称,一周前才知道此事,开发商没有事先沟通。

开发商称,养老院的项目

已经在鼓楼区发改局立项,也取得了民政局的批复。环评报告表已经报鼓楼区环保局批复,消防也已经审批,项目在法律上、环保手续上没有问题。

对于业主们比较忌讳的太平间,开发商明确表示,这属于

按居家要求设置的养老院,不会设置太平间。此外,养老院定位中高端,不会降低小区档次。

开发商还表示,“聚福园的会所产权也是我们的,但是考虑到会所在小区里面,要进出小区,出于尊重业主才放弃的。”

活动预告

周日,“有请律师”继续为你答疑解惑

本周日,“有请律师”物业专题讲座与咨询会继续上线。我们邀请了物业纠纷、合同纠纷等方面的专业律师,为大家

解答各类法律问题。欢迎有需要的读者报名参加。

有其他法律问题的,也可以预约报名。

时间:4月17日(周日)9:30开始
地点:南京市洪武北路55号置地广场现代快报社8楼大会议室
报名:1.拨打热线电话025-96060;2.扫描二维码关注“有请律师”微信公众号,在对话框中输入“报名+联系方式”
交通:公交2路、26路、30路、46路在青石街站下;地铁1号线、2号线新街口站下,从7号口出

律师阵容

北京中银(南京)律师事务所
胡春燕律师 南京市律师协会仲裁与非诉讼委员会主任,2013~2015年度南京市十佳女律师。

余春叶律师 擅长企业法律事务,包括企业规章、民事纠纷、人损赔偿等各类案件。

衡大勇律师 主要从事刑事辩护、合同、知识产权、企业法律顾问等业务。

江苏圣典律师事务所
李光高律师 多年任职行政机构及外企高管,致力于民商事法律的诉讼与非诉讼服务,对合同类法律关系有深刻的理解和应用。

江苏诺律师事务所
张红柳律师 擅长房产、物

权、合同纠纷;民商事争议解决、刑事辩护;公司综合类业务;证券与资本市场,银行与金融,投融资与并购。

甘继文律师 在房产、拆迁纠纷、公司法务、投融资并购、婚姻家庭、合同纠纷、民间借贷、劳动纠纷及交通事故等方面有丰富的办案经验。

江苏钟山明镜律师事务所
张潇潇律师 擅长民商事合同纠纷、劳动争议、刑事辩护、婚姻家庭纠纷等事务。

杨娅律师 擅长经济纠纷、交通事故纠纷、婚姻家庭纠纷、劳动合同纠纷等诉讼以及非讼法律服务。

张寿辰律师 擅长民商事合同纠纷、股权纠纷、公司纠纷、婚姻家庭纠纷等事务。

八五折“有请律师”

为回馈快报读者,凡通过“有请律师”平台找律师打官司的,律师费可享八五折优惠。

参与方式

1. 拨打24小时服务热线025-96060。在工作日9:00~17:00,会有律师在半小时回复;

2. 关注“有请律师”微信号,将您的问题和联系方式通过公众号下方的对话框发给我们(格式:#请律师#+问题和联系方式),会有律师及时回复。



关注微信公众号
“有请律师”
就能和律师线上互动