



外部环境混乱,内部设施老旧,地下车库里建宿舍,住宅楼下开KTV “住着糟心,提了伤心” 蔚蓝之都家园遭遇物管之痛

快e帮

CURRENT

南京汉中门大街2号的蔚蓝之都家园,由两幢26层与一幢33层高楼组成,地理位置优越。不过,最近,小区业主的烦心事一桩接一桩——小区外部环境混乱,内部设施老旧,地下车库被改建成宿舍,而住宅楼下还违规开起了大型KTV。这到底是怎么回事?

现代快报记者 孙玉春 文/摄

小区乱象



小区很多商铺空置着



地下自行车库隔出来的宿舍



问题频出的蔚蓝之都家园

问题

商铺空置没人管,小区安全受影响

近日,现代快报记者来到蔚蓝之都家园,据了解,小区共有住户370户,住宅总面积4.8万平方米。此外,有1万多平方米的分割式产权商铺——香港名店街。

开发商南京东昇实业最近在小区里张贴了《清算公告》,告知业主,目前企业经法院裁决进入破产清算程序。据估计,破产清算在几个月内即可完成。

“虽然之前就觉得开发商实力弱,但是彻底关门,对我们肯定有影响。”业主们反映,蔚蓝之都家园2006年建成交付,并将1.2万平方米左右的门面房,分

割发售给了285人,最小的面积仅6平方米。

目前,南京已禁止销售分割式商铺,但当时是允许的。由于分割式产权商铺业主过多,意见难统一,加上返租模式需要商业管理公司,导致一开始,蔚蓝之都家园就出现商业和住宅两块“分治”的情况。商业部分由南京魅杰商业管理公司管理,住宅部分由南京金居物业公司管理。

在经营多年后,魅杰商业管理公司未能运作好,在2014年底撤出了名店街。至今,商铺空置面积过半,小区的安全也因为一些通道废弃存在隐患。

地下车库建宿舍,疑是物业乱作为

外部环境破败,小区里面问题也不少。

“哪儿看着都不舒心。”业主常女士介绍,小区不少休闲设施损坏严重,草坪上野草“自然生长”,单元门禁没法用,道路出现沉降。尤其是电梯,最近几年故障频发,去年下半年,南京金居物业公司找人进行了维修,但此后依然多次发生关人事故。

“住着糟心,提了伤心。”业主周先生说,周围一些小区,房价已涨到每平方米三万五到四万,但他们小区均价只有两万八,“最主要就是物业管理不到位。”

业主们最近又意外发现,小区负一层的自行车库,其中一部分居然被物业分隔成六七间房间,给打工人员居住。

记者实地探访发现,地下车库被占用的面积有五六百平方米,隔墙是木板做的,房间里放置了很多高低床。附近还设置了三个厕所。此外,消防栓箱被遮挡,消防水管上挂着衣服。

业主们表示,这应该是物业偷偷干的。而这一块在图纸上明确是归全体业主的共有部分。由于厕所的原因,负二层车库漏水比较严重,在业主抗议下,目前厕所暂时停用了。

进展

第一届业委会最快两个月内成立

业主们说,此前他们拒绝缴纳物业费,要求南京金居物业整改到位。

业主于小姐介绍,目前,物业费加上公摊水电,每平方米每月1.8元,缴费率以前一直在90%以上。

最近几年,业主们多次试图建立业委会,但在2010年和2014年,两次正式筹备启动后都未能成功。其中一个重要的原因,就是商业和住宅的业委会成员比例问题。由于没有法规对此具体规定,一直难以最

终确定组成比例。而商业业主和住宅业主诉求又不一致,导致管理上一直处于不协调状态。商业的业主群龙无首,金居物业公司账目年年显示亏损,累计已达400多万元。

一位参与业委会筹备的业主表示,成立业委会并不一定要更换物业,而是要建立一个平等沟通的机制,业主能够对小区管理发出统一的“指令”和声音。此外,小区设施开始老旧,问题逐渐凸显,需要业委会来处理相关矛盾。这一次小区

业主十分齐心,在凤凰街道的指导下,已经确定住宅、商业的业委会成员比例为6:3,并且已经完成筹备组成员招募。

估计经过一系列程序后,小区第一届业委会最快能在两个月内成立。如果顺利,业委会还来得及与开发商进行设备资料交接。

对此事,记者也联系了金居物业负责人薛经理,对方一直称有事,没能面谈。不过他表示,他们工作很尽心,希望业主能信任他们。

回应

街道将协调相关部门进行调查处理

目前,小区主要存在两个问题,一个是地下车库改建宿舍,另一个是新开KTV扰民。

KTV是去年年底商铺业主出租的,涉及到80多位分割式产权商铺业主。今年年初KTV试营业,住户们就蒙了,因为KTV位于1幢商业裙楼的二楼,而三楼上全部是住宅,夜里噪音很大。鼓楼区环保局介入

后认定是“固体传音”,无法解决。

进一步调查发现,KTV虽然有营业执照,但是没有经过环评,也没有文化部门的许可,且国家相关规定也明确居民楼内不得开设KTV。

目前,KTV暂停营业但没有撤离,商铺业主收不到租金,事情处于一个僵局。小区地下

车库宿舍里住的,其实就是这家KTV的员工。

“这是小区分治的一个痛点,希望下一步能够得到妥善解决。”业主们说。

现代快报记者了解到,目前,街道表态,会协调公安、消防等部门,对涉及小区安全问题的地下车库宿舍进行调查处理。

欢迎你来说问题

上到城区规划、发展前景,下到道路封闭、公交改线,只要是老百姓关心的,就是我们关注的。

参与方式

1. @现代快报官方微博或者私信现代快报官方微博;
2. 拨打现代快报热线96060,留下建议或意见以及联系方式。