

快报  
调查

热线:96060

近日,现代快报热线96060接到市民反映,称南京江北一小区交付多年一直没有成立业委会,物业公司把规划的物业用房出租后,不仅占用小区公摊办公,还私自将一幢楼下的非机动车停放区域出租。物业公司的这一系列操作,直到今年夏天小区有了业委会才浮出水面。11月27日,现代快报记者对此展开调查。

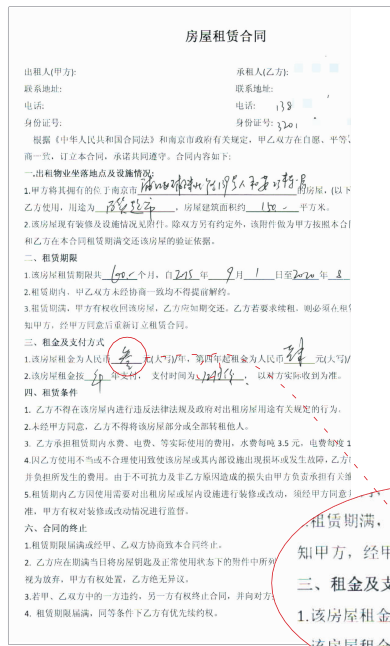


扫码看视频

现代快报+/ZAKER南京记者 谢喜卓 刘遥

# 物业用房变“宾馆”,居然近7年不收租

## 南京一小区业主怒了:公摊区域也被物业私自出租开超市,一年租金仅3元



▲合同中写着超市的房租每年3元 业主供图  
▶23幢楼下的超市,原先规划的是非机动车位  
现代快报+/ZAKER南京记者 谢喜卓 摄



物业解释

### 所有收入都用在小区建设上

对于业主的吐槽,物业公司什么反应?现代快报记者找到该小区物业——北京瑞赢酒店物业南京人和苑物业服务中心。“出租公摊区域是为了增加物业公司收入,所有的钱都用在小区的整体规划建设上。”物业王经理如此解释。据了解,该小区分多层和高层,其中多层的物业费是0.8元/平方米,高层为1.2元/平方米。“物业费一直没涨过,但是小区整体建设却在不断更新。”王经理承认,23幢楼下的超市确实是物业公司对外出租的,那里属于业主公摊区域。“写合同时笔误,前三年的租金应该是每年3万元,从第四年开始,租金每年4万元。已经应业主要求,租金公示在小区的西门处。”

“已经通知超市搬离,预计11月30日前可腾空。”至于物业用房被出租一事,王经理表示,32、33两幢的三楼确为规划内的物业用房,于2015年交付,而在此之前物业的办公室已经临时建在24幢楼下。另外,32幢三楼的承租方确实没有营业执照,对方只是装修后重新出租,不能算是宾馆。33幢三楼的物业用房约200平方米,物业办公室将在12月30日前搬进去,同时腾出在占用的公摊区域。至于32幢三楼的物业用房,会继续出租。

街道回复

### 正在协调物业将账目交业委会核查

对于人和苑小区业主的遭遇,江北新区泰山街道城市管理办一位张姓工作人员表示,街道已经知晓此事,此前也曾协调过。“小区业委会成立前,曾有居民向街道反映小区公摊区域被物业出租的事,我们去调查时,物业说收益都用作小区维修改造了。”今年9月,小区终于有了业委会,并不认可物业给的出租理由。“11月23日,街道、社区、物业、业委会召开协调会,最后决定12月10日前将超市清空。”该工作人员表示,目前街道已经协调物业将

相关明细账目交给业委会核查,如有不实之处,街道会要求物业予以补充。业委会主任王先生表示,核查账目时如有存疑之处,必要时会申请第三方进行审计。这一诉求,街道是否同意?“按照规定,只要10%以上业主联名申请,街道就会予以支持。”至于整层物业用房被出租一事,该名工作人员表示,《合作协议》中将房屋用途改变,可能涉嫌违规,他们无权直接对物业公司进行处罚,但也承认确实未向相关执法部门反映。

业主吐槽

### 出租公摊区域,年租金仅3元?

位于浦珠北路139号的万江共和新城人和苑小区,11年前开始分期交付。在业主的带领下,记者找到了位于23幢楼下的超市,目前是营业状态。“这里属于公摊区域,原本规划停放非机动车,却被物业私自出租。毕竟是公摊区域,说不定超市用的水电费都是我们业主买的单。

你说这气不气人?”在业主提供的一份物业公司承租方签订的《房屋租赁合同》中提到,出租房屋的建筑面积约150平方米,租期自2015年9月1日至2020年8月31日,共计60个月。在租金一栏,明确写道:“租金为人民币叁元(大写)/年,第四年起租金为人民币肆元

(大写)/年。”“租金这么低,还不如干脆送给对方得了。”有业主抱怨道,物业公司私自出租导致非机动车的地方被占用,业主只能将电动车停在马路边或楼道门口。“我们要求尽快将超市搬离,同时正在与物业对接,申请公开超市租金及所用水电费用。”

### 出租物业用房,近7年不收租?

据了解,该小区的人住户数已经超过80%,但一直没有成立业委会。2018年夏天,小区业主依据《江苏省物业管理条例》召开业主大会,于2019年9月才有了业委会。就在业委会与物业公司交接相关材料时,发现除了公摊区域被出租,原本规划的物业用房也被物业私下出租。

“一直以为物业用房就在24幢楼下,直到看了小区整体规划,才知道配套的物业用房规划在32、33两幢的三楼。”业委会主任王先生告诉现代快报记者,物业带他们查看现场时,大家才发现物业用房早就出租了。“里面隔成一个个小房间再出租,搞得像宾馆一样,但是没有营业执照。”在王先生提供的一份物业与承租方签订的《合作协议》中

提到,房屋建筑面积为450平方米,用途为住宿、办公,租期自2018年3月30日至2029年3月29日。协议中还提到,物业交房后给投资方预留8个月的装修期。另外,承租方预算投资90万元用于装修,5年内收回成本,租金从2025年1月1日起按每年7万元收取。换言之,承租方近7年不用交房租。

律师说法

### 物业无权转租公共设施,出租合同无效

物业是否侵犯了业主的权益?江苏钟山明镜律师事务所律师张骏表示,物业公司是受业委会委派,对小区有管理权,但改变公共设施用途必须征得业主的同意,然后报有关部门批准办理相关手续,不得擅自做出改变。“涉事物业公司和投资方签署的《合作协议》漏洞百出,最让人无法理解的是,给对方预留8个月的装修期,外加5年的回收投资期。而最根本的问题是物业公司没有转租权,这份合作协议应属无效。”物业公司王经理曾表示,11年

来没涨过物业费,可物业工作人员的工资却跟着南京的工资标准在涨,所以才“自己想办法解决资金问题”。张骏表示,这种解释不能自圆其说。“如果对物业费有异议,物业公司可以拿着需要涨价的理由及凭据提请全体业主同意,重新订立收费标准,就算没有业委会,也应挨个上门征求意见。”张骏表示,公共设施产生的收益应属于全体业主。在权益受到侵害时,业主可以要求物业公司公开账目,并把收取的费用退还全体业主。

南京银行 & 中国移动  
BANK OF NANJING & China Mobile

# 手机分期就选随鑫分

享手机直降最高500元 + 南京银行2.5万积分

扫码查看详情