

# 邻居“住宅商用” 你有权“一票否决”

□见习记者 郭立翔 实习生 王南

本报1日、4日刊发《邻居能否把住宅开做旅馆》、《住宅商用，一家得利众家愁》两文，报道了我市居民小区普遍存在的“住宅商用”现象。连日来，众多读者通过来电、网上留言等方式发表了对该现象的看法。我们也联系到社会学者、相关部门，对该现象进行分析。

## 有人赞成，有人反对

“住宅楼就是按照住宅设计的，咋能用来搞经营呢？”建设路鸿信花园小区业主王先生明确表示，他反对“住宅商用”。

王先生说，1年前，有人在他家所在的住宅楼内开起了公司，“每天都能听到楼上移桌子的‘嘎吱’声、噼里啪啦的走路声，实在太闹了”。王先生认为，将住宅改作商用，这种做法肯定是违法的。

对于“住宅商用”，家住洛龙区关林街某住宅楼的李先生十分反感。他说，有人租用他所住家属楼一楼的住宅办起午托班，“午托班

的孩子们把垃圾扔得到处都是，小区的消防设施也被孩子们损坏”。

网友“暮鼓晨钟”说，将住宅改为商用，应首先征得住宅楼内其他居民同意，“只要有人反对就不能改”。

对“住宅商用”，也有市民表示赞成。

“在我们小区，有些家住一楼的人在家里开起理发店、小超市，方便了小区居民，也没影响大家生活，挺好的。”家住涧西区嵩山家园小区的郭女士说，对小区“住宅商用”的现象不能一概否定，“只要对居民没影响，自己在家做点小生意没啥不合适”。

家住涧西区12号街坊的宋先生认为，只要合法经营，遵守相关管理规定，住宅是可以变为经营场所的，“这样既让国家增加了税收，也给附近居民提供了便利，何乐而不为？”

## “住宅商用”，业主有权“一票否决”

洛阳理工学院社会学者认为，“住宅商用”现象日趋增多有其现实原因：第一，居民将自家住宅改

为商用，能缩减经营成本；第二，房东将住宅租给商户而不是普通住户，能获得更多房租。

河南大进律师事务所律师邵志强表示，按照《物权法》规定，业主不得违反法律、法规及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除应遵守法律、法规及管理规约外，还应当经有利害关系的其他业主同意。

“也就是说，若当事人的‘住改商’行为损害了其他业主的权益，业主们可以用自己手中的权力对其进行‘一票否决’，制止这种行为。”邵志强说。

另外，依据相关物业管理条例，开发商有权制定小区的前期管理规约，禁止“住改商”行为，并授权物业公司进行监督；小区业主也可通过业主大会制定管理规约，授权物业公司对部分业主的“住宅商用”行为进行监管。

## 遭遇“住改商”扰民，可到工商部门投诉

市工商行政管理局注册登记

科相关负责人表示，在住宅内开理发店、小超市、饭店、旅馆等，不论经营规模大小，只要存在有偿提供实物或服务的行为，都属于经营活动，即“住改商”行为。

该负责人说，企业（公司）、个体工商户在住宅内从事经营活动，需遵守有关房屋管理的规定，并征得具有利害关系的其他业主、居委会以及小区物业公司同意后，持各方同意证明到相关部门办理营业手续，“只要具利害关系的业主中有一人反对，当事人就不得在住宅内从事经营活动”。

他说，若有人擅自在住宅内搞经营活动，并侵害到其他业主权益，后者可到工商部门投诉。如查证属实，工商部门将责令当事人改正，并对当事人进行处罚。若当事人伪造其他业主同意其“住改商”的证明，以欺诈方式到工商部门注册登记，工商部门也将按照相关条例对其进行处罚。

## 关注“住宅商用”现象

## 装太阳能热水器不必交“维修费”

□见习记者 李岚 实习生 王南

“想装太阳能热水器，得先向小区物业公司交‘屋顶维修费’，合理吗？”

近日，家住涧西某小区的王先生致电本报，讲述了一件令他感到疑惑的事情。

买了新房，装修完毕，王先生满心欢喜。为了洗澡方便，王先生打算在他所居的住宅楼楼顶安装一个太阳能热水器。“我看大家都有，安装时也很顺利，没想到轮到我家时就不行了！”

当他向小区的物业公司提交安装申请时，对方表示：王先生必须先交纳100元钱作为“房屋维修费”，否则不能安装热水器。

工作人员对此项收费的解释是，如不收费，万一将来楼顶的隔热层被太阳能热水器破坏，物业公司会没有资金去维修。

“这么坚固的楼房，装上个太阳能热水器就能被损坏？那么多邻居都在楼顶装了，也没见出啥事。为啥非要给物业交这个钱？”王先生认为物业乱收费，坚决不交钱。双方就这么僵持着。

究竟王先生该不该交这100元钱？记者咨询了洛阳市物业管理基金管理中心的工作人员。

工作人员说，按照相关规定，从2003年开始，市民在购买住房时必须向市房管局交纳一定的维修基金，该基金用于维修房屋。

小区内的房屋楼顶属全体居民所有，若需要维修，物业公司应该向市房管局申请动用维修基金，而不应私自向业主收取维修费用。

河南安多律师事务所的宋叶锋律师说，根据《物权法》和《物业管理条例》的相关规定，王先生占用屋顶空地架设太阳能热水器，应先经小区业主委员会同意。

同时，王先生在买房的时候，应该已交纳了用于维修小区设施的“大修基金”，所以他不用再交维修费。

# 污水流了两个月 居民出行成难题

□见习记者 武逸民 文/图

“都两个月时间了，路都走不成，脏！”涧西区38号街坊居民王女士向我们抱怨。该小区西门外的小路上，满是污水。

4日8时许，记者来到位于太原路东侧的38号街坊。我们看到，小区西大门外小路上的污水有数厘米深。污水自小路上的一个污水井冒出，散发着阵阵恶臭。每有车辆经过此处，水花四溅，行人只得紧靠路旁建筑的墙壁通行。（如图）

据记者了解，洛铜集团、市自来水公司、黄金建安公司等多个单位家属院的居民出行时都要通过这条小路。

“去年刚入冬的时候，这儿的



污水井就堵塞了，被疏通过一次，可没多长时间又堵上了，这一堵就是两个月时间。臭啊，楼内的居民在家不敢开窗，出门就要捂鼻子……”黄金建安公司13号家属楼3单元居民王女士气愤地说。

路旁的商户也遭了罪。小路旁一家电动车修理行的老板娘岳女士说：“原来，俺们店里一天平均能来几十个修车的；污水流出来后，大家都嫌味道不好闻，没几个人来了……”

污水流了这么长时间了，小区的物业咋不管呢？在自来水公司家属楼大门前，一位不愿透露姓名的女性保安告诉记者，该小区没有物业公司管理。就污水问题，居民们多次向涧西区有关部门反映过，但一直没有得到彻底解决。

# 这个司机耍得玄 竟将油门当刹车

□记者 李卫超

司机错将油门当刹车，还猛踩起来了！轿车闯入了小区广场绿化带，撞倒两棵树后才停了下来。

昨日16时左右，一辆蓝色轿车在华林新村办事处停车场缓缓启动后，沿路向东行驶。不一会儿，车辆要转弯了。这时候，本应减速慢行的轿车却加速向正前方的绿化带冲了过去！

车撞上两棵树后还不“罢休”，前轮又将地面磨出了个深约5厘米的坑后才停下。

路人闻声跑过来一看，汽车的引擎盖和水箱已经凹进去，保

险杠也被撞坏，幸好驾驶员无恙。大家赶紧拨打110报警。民警赶来一问：老天，驾车者把油门当刹车踩了，还心怀疑惑地一直踩着不抬脚！

（线索提供者 孙先生）

## 社区·话题

洛房商预字第Y09-043号(7号) 洛房商预字第Y09-048号(8号、9号)

# 贺新春，景观住宅入市！

经济价 **3088** 元/m<sup>2</sup>起

火热咨询中…… 62699992/65236666

接待地址：九都路与珠江路交叉口东行20米路南 发展商：帝华企业集团 开发商：洛阳帝华房地产开发有限公司