

社区·物业

“森地杯”社区新闻赛

我的邻居是商户

“公司”进小区
各项费用咋计算

□记者 李岚

核心提示

8日和13日,本报刊发了《我的邻居是商户》系列报道,对我市的“住改商”现象进行关注。洛阳晚报记者从市工商局注册科了解到,3月1日我省出台《河南省简化住所(经营场所)登记手续规定》之后,放宽了经营场所登记条件。这一新政大大激发了市场投资活力,两个月以来,我市新增市场主体数量及注册资本额均出现大幅增长。

但是即便如此,“住改商”也并非个人行为。如果您有意开办的公司位于居民楼内,有些事情可要提前掌握。

1 住宅商用需征得利害关系业主同意

住宅商用登记条件放宽之后,手续也更加简便。申请人只需提交住所(经营场所)合法使用证明,即可予以登记,但申请人应当对使用证明的真实性、有效性负责。比如,当申请人提交的房屋租赁协议中写明该房屋为商业用途,工商部门即认可这份申请是真实、有效的。不过,如果租赁协议写明该房屋为住宅,那就需要申请人征得利害关系业主的同意。

另外,如果申请人提交的住所(经营场所)合法使用证明中标注该处房屋为商用,但明显能看出该处房屋位于某居民小区一栋楼中,工商部门仍会要求申请人征得其他利害关系业主同意。总之,为了不扰民,

需要有利害关系的业主同意您开“公司”,您才能付诸行动。

■ 温馨提醒

经营场所位于各县(县级市)的企业,均到各县(县级市)行政服务中心窗口登记注册;位于各区、注册资本在1000万元以下的,到经营场所所在地区的行政服务中心工商窗口登记注册,其中属于专业分局管辖的特殊行业(高新、吉利除外),到市行政服务中心专业分局窗口登记注册;注册资本在1000万元以上的地址在城区的企业,可以自行选择在区行政服务中心工商窗口或市行政服务中心工商窗口登记注册。如果手续齐全,通常5个工作日即可办结。

2 小区里面开“公司”,水电费也得多交点儿

洛阳北控水务集团的工作人员告诉记者,非居民用水和特殊行业用水的收费要高于居民生活用水。其中,非居民用水为每吨3.35元,特殊行业用水为每吨9.35元。“一些高层住宅,因为物业公司要二次转供水,二次加压设备产生的电费根据有关规定可以据实分摊,因此价格比上述价格略高。二次加压设备不同、分摊率不同,收费也有区别。”该工作人员说。供电部门表示,直供商业用电的价格要高于居民用电。

这一说法,记者在一些“住改商”的业主那里也得到了证实。市民程女士开办的化妆品直销公司位于西工区涧东路附近,以前这套房子只是作为普通住宅来出租,当时小区物业

公司收取水费的标准为每吨2.55元;自从程女士将房子“住改商”之后,小区物业公司便将水费提高为每吨3.85元。与此同时,电费的收取标准也按照这种方法执行。“小区物业对这方面的管理挺严格,经常会上来查看,发现‘住改商’就会更改水电的收费标准。”程女士说。

“住宅商用之后,来往人员比较复杂,公共设施损耗快,维修的开销也会增加。”我市一高层住宅的物业公司负责人说,维修电梯、更换楼层玻璃这部分开销如果分摊到普通住宅业主身上,肯定会引起对方不满,也不公平,因此只能提高“住改商”水电费价格,将这部分差价作为维修公共设施的费用。

3 物业费交多少,商户和物业要协商

小区正常维护离不开物业公司,那么,非普通住宅的物业费用又该如何收取?

根据洛发改收费[2009]40号文件《关于进一步加强物业服务管理规范物业服务收费的通知》,目前我市只针对普通住宅的物业服务费规定了政府指导价;对于普通住宅以外的住宅及各类非住宅的物业服务收费和满足部分业主、使用人需要或接受

委托开展的特约服务、代收代办服务收费,实行市场调节价。

也就是说,非普通住宅的物业费用,需商户和物业按协商价格在服务合同中进行约定,我市对此标准没有具体规定。

(线索提供者 赵女士)

(线索提供者可到位于建设路的“森地”电动车专卖店领取精美礼品一份,联系电话13592565855)

小区变“农场” 掏粪施肥忙
臭味扑鼻来 居民难开窗

小区里的“农田”

□见习记者 何奕儒 文/图

8日6点20分,家住南昌路附近一小区的王女士又被楼下摆弄井盖的噪声吵醒,紧接着有一股恶臭味从窗外飘进来。王女士苦笑:“每天叫醒我的不是闹钟,而是开井盖声与粪臭味。”这意味着,小区部分居民又开始“下田”劳作了。

【事件】小区空地改“农场”,掏粪、施肥、种田忙

两年前,王女士所住小区的一大片空地开始被部分居民用来种田。从此,她家卧室的窗户就再也打不开过,王女士说,种田的居民为了获取肥料,便打开小区的4个井盖,从井下抽出大粪,为植物施肥。随着气温升高,施过肥的田地散发着刺鼻的臭味,一进小区门便能闻到。“家里关了窗户也没用,总是臭烘烘的。”王女士说,她曾制止过这些居民的行为,但没有效果。

8日,洛阳晚报记者走访时发现,有十几户居民受到此事的影响,他们都曾向小区物业反映,但并没有得到明确答复。王女士说,井盖由于每天都要被反复打开,已经变得松动,“一年前,就有人踩到没盖紧的井盖,掉了下去”。

【物业】已提过建议,但对对方不听

对于利用空地种田这一现象,小区物业公司的工作人员表示,他们之前就已经给种田居民提过建议,但对方不听,“都是一个单位的职工,不好直接阻止”。

随后,记者来到涧西区物业管理办公室,相关负责人解释:“此小区属于企业职工家属院,而负责物业管理的是该企业的后勤部门,不受涧西区物业管理办公室的管理。”

该负责人建议,如果企业职工家属院出现此类问题,可向企业的后勤管理部门反映情况,如未受理,可以直接向管辖此区域的街道办事处投诉。之后,记者联系了涧西区珠江路办事处,工作人员表示他们将对此事进行详细调查。

【律师】小区物业不能因为人情推脱管理职责

晚报律师帮帮团成员、河南安多律师事务所平艳珍律师认为,对这种非商品房小区而言,物业部门一般是受企业委托进行统一管理。但就职务性质与工作制度而言,既然承担了管理该小区的职责,企业的有关部门绝不能因为人情推脱管理职责,“特别是私自打开小区井盖的行为,不仅侵犯了公共利益,也对他人的人身安全造成威胁,更应立即阻止”。

如果是商品房住宅小区公共绿地被私自占用呢?平艳珍说,《物权法》明确规定,小区公共绿地属于小区全体业主共有,严禁任何单位或个人对此进行破坏、圈占绿地。当小区内的共有部分被单位或个人私自占用时,小区物业管理公司应对私自圈占公共绿地的行为进行制止。如果物业制止不了,小区业主可通过业主大会和业主委员会依据《物业管理条例》及本小区的管理规约,要求侵权人停止侵权,或向法院提起诉讼。

停水公告

为保障夏季高峰供水安全,我公司计划对启明南路、纱厂西路供水管网进行检修,现将停水时间及影响区域公告如下:

5月14日20时至5月15日11时,届时启明南路(中州东路至东花坛)、启明北路(全线)、中州东路(夹马营路至启明南路)沿线将停水,周边部分区域降压;5月15日20时至5月16日11时,届时纱厂西路(五岳路至纱厂北路)、五岳路、盐业路、棉麻路沿线将停水。

请以上区域客户提前做好储水准备。因供水检修给您带来不便,敬请谅解。

咨询电话:9610001

洛阳北控水务集团