

车库“模样”不理想 业主难换心慌慌

□记者 付璇 文/图

近日,市民李女士一家人都在为车库的事情烦恼,花十几万元买的车库与预想的不符,能退换吗?



1 傻眼! 车库净高被“打折”, 都是管道惹的祸

李女士一家于2013年在涧西某小区买房,“房子所在的那栋楼只有15个车库,数量较少,一家人便决定早点‘下手’。”李女士表示,车库尚未完全盖好时,他们便选购了一个车库并一次性付清12.7万元。2014年年初,李女士和家人看到建成的车库后傻了眼。“同样的价格,我们家的车库却与人家的不一样!”她说。

12日,《洛阳晚报》记者在该小区看到了李女士家购买的车库。“车库顶部正中间有一根长约7米的污水管,管道距车库顶部有约50厘米的空隙。”在李女士看来,自家车库的净高因为这根污水管“打折”,车虽能停进来,但车库空间使用率被降低,且停放在此的爱车还有被污水淋脏的可能。(如图)

“这15个车库多数并非如此,购买时也没人告诉我们这个车库里会有管道。”李女士很是无奈。

律师说法

实际车库与预想样子不符,能要求退换吗?

河南森合律师事务所房地产部律师张英杰:根据合同法,若车库不能正常使用,可要求销售方调换或退款。

李女士家购买车库时,销售人员没尽到详细告知义务而使购买者产生一定心理落差,其在履

行合同中存在瑕疵,应给予购买者调换或补偿,但李女士和家人需提供以下证明:

- 证明自己在付款购买时该车库内未安装该管道。
- 购买时开发商未告知自己该车库建成后管道是这样设计的。

温馨提醒

买车库,您最好做到心中有数

车库净高“打折”、入住小区后车库迟迟不开放使用……《洛阳晚报》记者调查发现,许多业主在购买车库时曾遭遇以上尴尬情况。

张英杰律师提醒,买车库时,您最好做到心中有数:

- 多数车库,业主花钱购买的是使用权而非产权,因此不能办理产权证,不能将车库用于办理抵押登记等,但可转让使用权。

- 很多业主认为花十几万元买了车库或车位就可免费使用,其实是误解。根据相关规定,即使业主购买了车库或车位,每月还需交纳一定的车位管理费,

不同小区的收费标准也有差异。建议业主在购买前可结合小区收费情况算一笔账,看看租和买哪一种方式更划算。

- 有市民询问住房公积金能否用于购买车库,张英杰律师表示,住房公积金不能用于购买车库。

- 一些业主曾为这样的事情烦恼:已入住小区很久,购买的小区地下车库一直未开放使用。张律师提醒,若担心遇到类似困扰,业主在付款买车库前可与开发商进行书面约定,对车库具体投入使用时间、延期违约罚款进行约定。

相关链接

如何挑选车库和车位

根据多名网友的经验,您在挑选车位时可注意以下几点:

- 靠边和靠立柱的车位较好:靠近立柱的车位会多出一个开车门的空间;挑选靠中间的车位时,若两边的车停的位置比较靠近自己的车位,开车门可能不方便。

- 视野宽阔、顶着墙的车位靠谱:有些车位的视野会被墙遮挡,这样每次开车出来都要格外小心,选择顶着墙的车位更安全。

- 选择进出车库方便、离电梯近的车库当然更好。

选择车库时瞅准这些:

- 注意车库高度,查看车库顶部是否有管道,选择高度高的,注意车库后方是否有阀门等,此类设施会使停车位变短。

- 车库长度一般比较标准,选择时要注意宽度。

2 愁! 调换车库的希望越来越渺茫

李女士的家人邓先生称,发现此问题后,他们立刻向销售人员提出调换,却被告知“车库已卖完,如有人退可以调换”。“2014年12月底,小区又贴出了卖车库通知,我询问销售人员得知,我家所在的那栋楼的15个车库还有好几个未售出。”邓先生疑惑,既然如此为何不给调换?

12日,《洛阳晚报》记者与邓先生一起找到当时出售车库的销售人员。该销售人员称,2013年6月前后,已将剩下的车库卖给别的销售代理公司,开发商手中已无车库。

他表示,邓先生和家人所选的车库完全自愿,无质量问题并符合建筑设计规范,如有机会他可帮忙协调,但不保证一定能换。

降压公告

洛阳北控水务集团计划于1月14日21时至1月15日21时对洛南水源供水设施进行检修,届时涧西区西苑路以北、中州西路以南、武汉路以东、天津路以西区域,以及九都西路(南昌路以西段)、英才路沿线区域水压将降低。请上述区域客户提前做好储水准备。咨询电话:9610001

洛阳人看 洛阳手机报

1. 权威、专业、及时、准确,洛阳手机报由洛阳日报报业集团精心打造,萃取本地、国内、国际新闻资讯,时尚实用,服务贴心。

2. 洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富,总量占到了60%以上。

定制方法:

移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。

联通用户发送短信712到10655885订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。