

▶ 后续报道

本报报道后,汤泉国际公馆小区采暖成难题一事有了进展

物业愿出全款维修空调 小区将成立业委会

□记者 刘心 范瑞 文/图

昨日,本报B02版刊发《小区中央空调“罢工”,业主采暖遇难题》一文,对涧西区汤泉国际公馆小区中央空调“罢工”,小区居民冬季采暖成难题一事进行了报道。

报道刊发后,在珠江路办事处、丽新社区的督促下,安祥物业公司与业主代表再次沟通此事,珠江路办事处发出了通知,计划成立业主委员会推进采暖问题的解决。



办事处、物业和业主在商谈

1 进展:小区业主正在着手成立业委会

11月28日,汤泉国际公馆小区业主接到了丽新社区发布的“关于接受汤泉国际公馆小区业主自荐、推荐参加首次业主大会暨选举产生首届业主委员会成立筹备组”的通知。

“终于准备成立业委会了,有业委会‘做主’,我们购买中央空调的事就能进行得更加规范合理。”业主代表黄长顺说。

珠江路办事处物业办负责人赵进东说,他们已收到超过20%的业主联合签名要求召开首次业主大会、选举产生首届业主委员会的申请,经请示涧西区物业管理办公室意见,于11月27日向丽新社区下发通知,正式启动这项工作。

按照规定,业主大会会议筹备组将由丽新社区代表任组

长,成员包括1名物业公司代表(开发商、置业公司缺位)和5名业主代表,业主代表通过业主自荐、业主推荐及社区推荐3种方式产生。

11月28日上午,已有多名业主向丽新社区提交了报名材料。按照流程,12月11日珠江路办事处将对所有报名材料进行审核。

2 表态:物业愿出全款维修中央空调

业主大会会议筹备组的成立已经有了眉目,那么中央空调“罢工”的问题是否能尽快解决呢?

11月28日上午,珠江路办事处、物业公司及业主代表三方再次坐在一起展开讨论,业主代表和物业公司均提出了各自的建议。

●**业主代表:**市场考察、招标采购,做好充分准备

业主代表黄长顺说,90多户居民做出自筹资金购置新的中央空调的决定,并非一时的想法,而是经过了反复论证,是从维修空调、购买新的中央空调、自主购买家用空调、采用市政供暖、自主安装小型中央空调等5种方案中选定的。

“我们大概用了一个月的时间,考察市场、听取专家意见,最终大家一致认为,购置新的中央空调才是性价比最高、最有效的解决方案。”黄长顺说,目前,采购资金、选择中央空调服务商等已有了初步解决方案,希望能在业主大会会议筹备组成立后尽快推进。

●**物业公司:**主动让步,提出愿意出全款维修空调

物业公司主动做出让步,提出愿意出全款维修中央空调。安祥物业公司项目经理张辉说,此前,他们曾向市物业维修基金管理中心申请用维修基金来维修中央空调。该中心审核后认为,中央空调故障是由

于开发商对中央空调的采水设备设计存在缺陷造成的设备提前老化,不符合使用维修基金的条件。

从今年中央空调出现故障开始,物业公司一直在听取业主意见,想办法尽快解决业主采暖问题,但业主对物业公司不信任。

“我们曾在告知书中提到更新设备价格为120万元,其实,那只是咨询了一个品牌的销售商后了解的参考价格,如果当时购买空调的事情能推进的话,最终价格不会这么高。”张辉说。

张辉说,公司做出全款维修中央空调的决定,也是希望业主能看到物业公司愿意为业主提供更好服务的诚意。

3 说法:请相关专家进行分析后,拿出解决方案

无论是购买新的中央空调还是物业出资维修旧的中央空调,专家估计,花费时间都在一个月左右,所以,眼下

对业主来说最关键的是尽快选择解决方案,尽早施工。

赵进东说,珠江路办事处物业办已经与相关专家取得联

系,将尽快邀请专家对该小区中央空调的情况进行分析,并再次召开协调会,帮助物业公司和业主代表做出选择。



- 涧西区社区记者: 李岚 电话15090169915
- 西工区社区记者: 范瑞 电话18603797002
- 老城区、瀍河区、洛龙区、高新区、吉利区社区记者: 刘心 电话15136392287

▶ 听家常故事,学法律知识

卖掉婚前房产买商铺出租 离婚时商铺和租金咋分割

□记者 李岚

【案例】张楠和刘薇认识仅20天就领了结婚证,并共同贷款购买了一套婚房。

一下子成了“房奴”,张楠和刘薇都感到压力不小。为了增加收入,婚后不久,张楠就卖掉了自己婚前购买的一套70平方米的二居室住房,并在繁华地段买了一间商业写字楼对外出租,收入用于补贴家用。

两人的感情就像龙卷风,来得快去得也快。结婚才半年,张楠和刘薇就因为经济问题多次争吵,并发展到了分居的地步。又过了一段时间,见和好无望,刘薇决定和张楠离婚。刘薇提出,平均分割两人共同贷款购买的婚房,以及在繁华地段购买的商业写字楼和租金。张楠认为,商业写字楼是用自己婚前财产购买的,因此不能分割,所得的租金也不能分割。于是两人找到律师咨询,想知道到底谁的诉求合法。

【释法】河南大进律师事务所任希红律师:《中华人民共和国婚姻法》第十八条规定,一方的婚前财产为夫妻一方的财产。另外,最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(一)第十九条规定:“婚姻法第十八条规定为夫妻一方所有的财产,不因婚姻关系的延续而转化为夫妻共同财产。”概括来讲,只要夫妻一方能够证明,婚后所购买财产的出资来源于一方的婚前财产,那么婚后该项财产仍为一方的个人财产。

本案,张楠买的一间商业写字楼,虽然是在婚后购买的,但因为购买该写字楼的款项来源是卖掉张楠婚前的一套二居室旧房,所以该写字楼仍属于张楠的个人财产,不会因为是在婚内购买而改变财产所有权的性质,刘薇无权要求分割。

二人结婚后共同贷款购买的新房,属于夫妻共同财产,因此刘薇有权要求分割。根据婚姻法第十七条“夫妻在婚姻关系存续期间取得的经营性收益是夫妻共同财产”和最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(三)第五条“夫妻一方个人财产在婚后产生的收益,除孳息(指由原物所产生的额外收益)和自然增值外,应认定为夫妻共同财产”,虽然该写字楼属于张楠的个人财产,但其对外出租是一种经营行为,除房屋自然增值部分属于张楠个人财产外,产生的租金收益属于夫妻共同财产,因此刘薇有权要求分割。

如果您有法律问题需要咨询,可拨打河南大进律师事务所法律热线 63332227、15896647904,或者到位于九都路与黄河路交叉口的星河国际16楼河南大进律师事务所进行咨询。

(文中所涉及人物均为化名)

洛阳晚报教育广场 广告65139977 热线65139988

艺考文化课冲刺班开始报名 **中考免费试听课**

洛阳理工附中(原轴一中)东明校区 东明教育初三全日制冲刺班、重点高中保送班,名师任教、全科授课;封闭管理、专职教官、保质保量,让孩子圆梦中考!

开设大、中、小班,封闭教学,贴心服务,名师执教,从严管理,保障质量。现在报名,学费优惠。

电话:400-900-9022 65166999
地址:涧西区建设路天津路口(原洛轴职工大学)

电话:400-900-9022 60688890
听课地址:建设路嵩山路向东100米(东升二中东明校区大门西侧)