



小区二十元一晚的小旅馆 是民宿还是“民诉”？



“为了方便娃娃读书,特地买了这里的房子搬来住,没想到现在这里每天往来几百个陌生人,这些人不仅乱扔垃圾、烟头,还有人试图开住户门锁,甚至出现住户被盗等案件,娃娃的安全谁来负责啊!”9月11日上午,成都市锦江区春熙路街道办事处邀请锦江区文体旅局、区住建局、区规划和自然资源局、区市场监管局、区应急局,以及公安分局、区消防救援大队等部门相关人员,共同召开“泰华公寓小旅馆沟通会”。现场,泰华公寓几十名业主代表激动地讲述小区因“廉价非法小旅馆泛滥”,每天大量不明身份人员进出占用电梯、产生消防隐患的种种情况。

业主愤怒

“小旅馆”泛滥 引发安全担忧

泰华大厦位于成都市中心盐市口,修建于1995年,1-8楼为商业属性,8楼以上为70年产权住宅性质,即泰华公寓。近年来,公寓内的“小旅馆”如“雨后春笋”般冒出。据不完全统计,小区共有208户业主,仅有110户自住或租住业主,剩下的要么是“小旅馆”,要么出租办公或作为仓库。

记者在美团、携程等平台上搜索发现,“金泰公寓”“百泰居公寓”“雨恒酒店”“天意客栈”“蓝点公寓”“悟空青年旅舍”等活跃于订房平台,这些“小旅馆”的地址显示均在泰华公寓,有的直接标明了楼栋房号,价格在每晚20—200元左右,生意火爆,时有满房情况。随机点开“悟空青年旅舍”订房页面,显示位于该小区27层,有男生10人上下铺床位、女生8人上下铺床位,标价在22—24元不等。

有不少消费者在平台上留下评价:“房间与图片不符”“隔音差”“电梯



消防通道晾被套。



排队半个小时”……记者来到位于23层的“金泰公寓”,原来的套二户型被隔成六个小房间,根据房间大小价格在70—175元不等。28层的“百泰居”将原来的套二户型隔成7个单间,包括厨房和阳台都被利用做隔间,每个单间空间狭小,仅能摆下一张床,七个单间共用一个卫生间,有些无法使用厕所的客人就在走廊或消防通道里大小便,臭气熏天。

业主马婆婆(化名)表示,这些“小旅馆”让小区垃圾量增加,卫生变差,电梯等公共资源被挤占,“最重要的还是小区安全,奇奇怪怪的人每天出入小区。”人多的时候,泰华公寓每天有四五百名外来人员进出。这些人身份复杂,难以辨别,给小区的安全管理带来了极大挑战。“我们经常看到有人在楼道里抽烟,老房子消防设施本来就跟不上,消防通道还被小旅馆用于晾晒被套和堆放垃圾,我们成天提心吊胆,一旦出现火灾,后果不堪设想。”一位小区业主补充道。

现场会上某业主表示,泰华小旅馆问题从开始投诉至今已过去三个多月,春熙路街道和督院社区已倾注全力组织协调处理泰华小旅馆问题。据业主透露,8月8日,督院社区联合泰华大厦物业服务中心已联合发布《关于泰华大厦“住改商”违规整改的通知》,称小区小旅馆住改商的行为已构成违反法律法规,成为影响小区和谐的因素。

冲突升级

娃娃挤不上电梯上学迟到

泰华公寓仅有的两部电梯,因长期超负荷运行,其中一部在今年6月底已经报废,另外一部电梯也时常因故障而停运,导致居民上下楼极为不便,因小区学生较多,在早晚高峰时段,业主经常坐不上电梯,排队等电梯半个小时或走三十多层楼梯成了家常便饭。“就这样已经很恼火了,小旅馆的‘旅客’和经营者还要与自住业主争抢电梯资源,争吵和冲突已经是家常便饭。”一个业主苦笑告诉记者,“那段时间娃娃上学迟到,给老师说是坐不上电梯迟到,老师都不敢相信,还给我打电话确认是不是这个原因。”



正在排队回家的业主。



“街道吹哨,部门报道”协调会现场。

第一部新电梯已开始刷卡使用,第二部电梯申请报废后于9月8日停止运行开始拆除,自住业主和小旅馆经营者的矛盾迅速白热化。网上下了订单的旅客上不了电梯,小旅馆经营者不高兴了,强烈要求给个“活路”,拉着旅客“硬上”电梯,自住业主不准旅客上电梯,呼叫110,警察紧急出动……9月9日晚,记者再次来到该小区,大批自住业主和小旅馆经营者聚集在一起。一边是自住业主自筹资金换新电梯,仅允许业主及租客乘坐,自发维护电梯秩序及权益。另一边是小旅馆经营者亲自下楼迎接旅客刷卡坐电梯。“我们租房子做生意,房东一样给了换电梯的钱,凭什么我的旅客不能乘坐电梯?”一家小旅馆经营者在现场说道。

就连将自己房屋出租的业主,近年来与小旅馆经营者也是矛盾不断。“现在业主想收回自己的房子,又因为房屋设施受损和租金押金退还而陷入扯皮。”有业主表示,“旅客心心念念要来体验成都民宿,却因自住业主维权,只能被赶走,甚至押金都没办法退回。”

部门联动

多维度开展非法“住改商”整治

“这些‘小旅馆’不算民宿,也不是旅馆,应该说就是网约短租房。”在9月11日的多部门联合会议现场,锦江区文体旅局相关负责人表示,按照《成都市锦江区网约短租房管理规范指引(试行)》这些短租房需要取得“利害关系人的同意”。对于业主提出的“要求景区文体局协同网信办书面给OTA平台发函,要求下架这些‘小旅馆’”,该负责人表示,将尽快给予回应。

春熙路街道办事处对泰华公寓物业方成都丽盛物业服务有限责任公司负责人进行了约谈,要求该公寓物业负责人做好秩序管理和维护,加强日

常项目检查巡查制度,设置门禁系统、规范外来人员进出,落实好外来人员的登记制度。

此外,锦江区消防救援大队代表回应说,随后会对泰华公寓8楼防火门进行改造;锦江区住建和交通局代表也表示,随后将安排对8—34层楼“小旅馆”改造房屋结构的情况进行踏勘,并由第三方房屋踏勘单位出具鉴定报告。

“一些大户型或位置比较好的住宅小区中,多存在‘住改商’的情况。”四川大学公共管理学院社区治理与现代物业研究中心副主任、四川省住房和城乡建设厅物业管理专家伍三明表示,根据《中华人民共和国民法典》第二百七十九条的规定,业主将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律法规以及管理规约外,应当经有利害关系的业主一致同意。这意味着,如果住宅小区内的居民楼想要改为经营性用途,如开设旅馆,必须经过本栋建筑物内其他业主的一致同意。

针对住宅小区中发生擅自“住改商”的情况,上海申浩(成都)律师事务所刘欢律师表示,如果是住宅物业改为商业物业的,需要经过全体有利害关系的业主一致同意,即采取“一票否决制”对利害关系人进行认定。那么,如何界定哪些业主是“有利害关系的业主”?《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十一条规定:“业主将住宅改变为经营性用房,本栋建筑物内的其他业主,应当认定为民法典第二百七十九条所称‘有利害关系的业主’。建筑区划内,本栋建筑物之外的业主,主张与自己有利害关系的,应证明其房屋价值、生活质量受到或者可能受到不利影响。”如果无法协商解决,业主也可以提起民事诉讼。

泰华公寓“小旅馆”后续将何去何从,据悉相关政府部门正在积极商讨解决方案,是否形成工作专班,解决小区住改商这一顽疾,本报记者将持续关注。

他山之石

整治非法“住改商”案例分享

这些隐藏在居民区中的“民宿”让许多旅行者体会到独特的人文风情和居住体验,却因缺乏法律规范,民宿的消防、治安情况都存在着隐患。

据《成都商报》2018年8月2日报道,7月31日,成都万年派出所把一纸通知,贴到了万年场附近观城小区12栋住宅的多家房门前。根据《治安管理处罚法》的相关规定,通知对该栋住宅不同楼层的7家民宿进行了通报,并给予取缔处理。从媒体公开报道来看,“取缔”处罚在成都尚属首次。据《华西都市报》2018年8月21日报道,金牛区西岸观邸小区暗藏84家小旅馆,业主抵制7年仍未解决;2018年12月4日报道,在社区、公安、物业,以及热心居民共同努力下,根据相关法律法规依法查处、取缔这些违法小旅馆。

华西社区记者 冯涪摄影报道
部分图片由业主提供