

蓝海公寓业主规约禁群租

有律师认为:规约制约群租是较好的选择

高新区的蓝海公寓临水而立,是宁波难得的景观小区。

小区多是大户型,业主们素质也较高。为了维护小区的品质,他们通过了一份可以称之为宁波物业史上最严厉的业主管理规约。规约的重头戏之一就是,严禁群租。

规约的内容很细,最具杀伤力的两条是,“本区物业禁止群租或是转租给2个以上承租人”、“不得将房屋出租用于仓储、员工集体宿舍等”。

禁止群租是规约“重头戏”

蓝海公寓位于金家河和甬新河的交汇处,小区里共有5幢高层建筑和若干幢别墅,519户人家。整个小区的物业都是沿着甬新河呈一条线排列,每套房都可算是景观房,房价也不低。

小区目前入住了318户业主,业主委员会是去年12月9日成立的,成立当时,业主代表们就通过了一份管理规约。

这份管理规约是一份标准文本,但实行了大半年,业主们仍觉得有欠缺。今年9月,业主们谋划着对管理规约进一步细化,准备在10

月8日的第二届业主大会上进行修改通过。

细化的内容涉及3块:群租、饲养宠物和保护绿化环境。其中“重头戏”是禁止群租行为。

群租现象多年来一直饱受诟病,很多小区都遭受困扰。主要原因是,没有具体的法规约束,乱象频生。业主们的吐槽主要集中在消防、治安等方面。

“4年前,我们小区有2套房子曾租给一家物流公司,作为集体宿舍。有业主进去瞧了一眼,发现每套房子居然住了50人,简直算是宁波最牛群租。周边业主心都蛮慌的,这么多人住在一起,小区安全指数大幅下降,公共设施的使用频率却大大增加,比如电梯,本幢业主想要使用电梯,必须要等很长时间。还有楼下的大门,一直被开着,你说业主们糟心不糟心?”高新区一名业主说。

通过后即遏制了群租倾向

为了解决群租问题,蓝海公寓参考了北京、上海对群租的管理规定,制订了这份堪称宁波史上最严的群租禁止规约。

规约对群租有严格的定

义,“群租是指业主和物业使用人将房屋分别向两个以上承租人出租,并订有两个以上书面租约或者口头租约;或承租人将承租房屋部分或者全部,转租给两个以上承租人,并订有两个以上书面租约或口头租约”。因此,规约禁止小区业主把小区内的物业出租给或是转租给2个以上的承租人。

甚至对于什么是一个承租人,业委会也有讨论,“一个承租人是指一个人或是一户家庭,超出“一人”或“一户”单位的,都不能算是一个承租人。”蓝海公寓业主委员会主任马主任说,上海、北京也是这么定义的。

马主任说,“当初修改草案出来后,业委会还挺担心是不是太严厉了,没想到9月份把修改后的规约放在小区QQ群里、贴到楼道电梯征求大家意见,业主们的态度更明确,担心还有人会钻条款的空子,于是业委会在禁止群租里的条款又明确了2条细则——不得将房屋出租用于仓储、员工集体宿舍等。”

10月8日,蓝海公寓的业主大会如期召开,来参加大会的除了15个楼道的业主代表,还有3名业主,这份修改后的管理规约全票通过。

蓝海公寓的业主规约通过后,颇具效果。小区里原本有业主有群租的倾向,目前也停下了装修,跟业主委员会和物业协商,进一步该怎么整改。

律师:规约制约群租是较好选择

浙江和义观达律师事务所律师傅凌志说,目前,虽然不少地方都出台了相应的租房管理办法,但具体实施过程中,如何执法,如何监管也是难题。“通过业主规约制约群租,也许是目前最好的选择。”

业主规约具有一定的法律效力,已为法院判例所支持。比如,在上海首例群租案中,浦东新区法院正是依据小区物业的集体约定,判决驳回“二房东要求物业公司为干预其转租群租的行为承担赔偿责任”的诉讼请求。如果仅仅根据《上海市房屋租赁管理实施办法》或《关于加强居住房屋租赁管理的若干规定》来判决则极易引发争议。

傅凌志说,在群租现象严重的小区,由政府牵头成立业委会,通过业主大会制定相关规章,来制约业主行为的办法,是比较切实可行的办法。 记者 胡珊

黄翠英:昔日富家千金也有巧手一双



年轻时,她是余姚“米店王”家衣来伸手、饭来张口的二小姐;嫁人后,她挽起衣袖换下锦缎裙装,照料起了一大家子。她虽性急爱唠叨,但干起活来却一点不含糊,家里收拾得干干净净,还培养大了七个孩子。今年,黄翠英老人刚好100周岁,一大家子刚为她过完一个热热闹闹的百岁生日宴。

上得厅堂下得厨房的千金小姐

“我妈妈是一个永远闲不住的人。”女儿杨瑞薇说。在她的记忆里,母亲非常勤快。黄老太共养育了六个儿子一个女儿,如今四代同堂,家族十分庞大。虽然老伴已过世20多年,但儿女们常伴左右,她也享受着天伦之乐。

子孙满堂、儿女孝顺,按理说她也应该歇歇,颐养天年了。可是,她并不甘于清闲,家务事总要参与一下。自己干得动的活还得自己干,她不想让年轻人认为她老了。不过,几



女儿在家中照顾黄翠英。记者 王鹏 实习生 闻亮 摄

年前她意外在家中客厅摔了一跤,这之后,她就卧床不起了。活是干不了了,可她却在床上指挥这指挥那,“总管”的威风丝毫不减。

“别看她这么爱操心,以为是劳碌命,生下来可是大户人家的小姐呢。”杨瑞薇告诉记者,母亲老家在余姚,是那个年代当地赫赫有名“米店王”家的二小姐。那时候,穷人家连饭都吃不饱,当时的“黄二小姐”却是生活得十分滋润。“她小的时候,我外公经常在家和警察局长这样的大官一起打麻将,她就在一边沏茶。”

从小懂事、能干的黄老

太有一双巧手,女红做得十分出彩。连大姐和小姐的嫁妆里,都有她绣的鸳鸯花布。将两姐妹送出门后,26岁的她才结婚,丈夫是当时西门口开典当铺的杨家公子,门当户对。不过后来家道中落,她的那双巧手仍然将家中操持得井然有序。

一辈子爱操心 躺在床上也一样

从1992年开始,黄老太就跟随女儿一家搬到了海曙迎凤社区。为了让老人住得舒服些,家里唯一一间朝南的房间一直是她住着。秋日 and 煦的阳

光照进来,十分暖和。

记者去采访的这天早上,老人刚睡醒。见到家里来了陌生人,黄老太张嘴就问女儿来的是什么人。得知是去看望的,她立刻就招呼起来:“坐,旁边有椅子,坐会儿。”看到有人在给她拍照,她摇摇头说“不好看,现在不好看了”。

别看黄老太这几年腿脚不太方便,90岁那年,她还独自一人坐车去上海看妹妹呢。杨瑞薇拿出了当年黄老太在南京路上的留影,相片里,黄老太头发乌黑,穿着对襟布衫,精气神十足。

在生活上,黄老太比较随意。杨瑞薇说,母亲不挑食,但她还是会准备各种营养餐。早饭除了包子、水饺、馄饨、面条等各种花色小吃,还有自家熬的五谷杂粮粥。“我比较喜欢吃些时令的东西,比如冬天到了,我一定会买羊肉,我妈妈也喜欢吃。”

黄老太的胃口不错,精神状态还挺好。现在不怎么走动了,她的心却还是放不下来。每次曾孙、曾孙女来看她时,她总要叮嘱几句:“把他们看好咯,要好好地哦。”

记者 陆麒麟
通讯员 唐维亚



《十里红妆·女儿梦》下周亮相文化艺术节

自9月起,宁波市首届市民文化艺术节展开为期两个月的精品剧目展演,由本报与宁波市演艺集团共同发起的“戏迷联谊会”同时成立。10月28日、29日晚,歌舞剧《十里红妆·女儿梦》将在宁波文化广场大剧院连演两场。该剧自2009年3月公演以来,已连续在国内外演出了110余场,有近10万名国内外观众欣赏了此剧。

原版本中能为剧情服务的江南民俗展示大部分得到了保留,活色生香的民风民俗依然是该剧的亮点之一,像媒婆和箍桶匠组合等一些诙谐幽默的情节还得到了强化。特有的红妆家具是本剧专属的,完全呈现出不同于其他舞剧的特点。如那顶万工轿,它不仅仅是一件道具的展示,更是道具与人物内心的结合,它让女主人公浮想联翩,花轿能魔术般地打开,越儿思念的爱人在轿里时隐时现。这是新娘和花轿之间关于美的讲述。

《十里红妆·女儿梦》用诗化的舞蹈语言,用唯美的舞美和音乐,用充满江南风情的各种元素,将一个对爱充满了渴望的故事娓娓道来。

另外,由“越剧王子”赵志刚担纲导师、宁波小白花越剧团年轻演员挑大梁的越剧青春版《何文秀》将于10月31日晚在白云实验剧院上演。

记者 林旻 通讯员 谢静

●教您防骗

老伯相亲积蓄被骗光

63岁的陈老伯老伴过世多年,儿女均不在身边,一直想找个伴安度晚年。

前些天,他在网上看到一则征婚广告:“江苏女,金某,年龄58岁,丧偶,无父母,子女在国外工作,急征忠诚、老实的男士共度晚年,地域不限。”

陈老伯看着网上的照片怦然心动,立即将个人资料发送过去,不久对方回信要求视频交流。

视频聊天一周后,双方均感觉不错,女方主动要求陈老伯到南京见面。

陈老伯心情无比激动,将16万元积蓄存入银行卡随身携带,乘飞机直奔南京。在机场,一名女子前来接机,并自称是金某的女儿小杨。

小杨说,她母亲因前一天晚上未能赶上火车,就让司机早上开车赶往南京。不料,在高速上出车祸,司机和金某都受重伤住院。两人每天需要将近4万元的费用,她得马上去筹医疗费。

陈老伯一听不知所措,说:“我这里带来了16万元的养老钱,不一定能够解决问题,到银行取出你先救急。”

就这样,陈老伯将钱全部取出,交给了小杨。小杨给他写了张收条,并留下两个电话号码,乘出租车匆匆离去。

送走小杨,陈老伯心里七上八下,心想事情怎么会这么巧,自己刚来对方就出车祸?他赶紧拨打金某电话,被告知对方已停机;再拨打小杨的电话,手机也关机了。

陈老伯顿时傻眼了,赶紧报警。可他不能说出金某和小杨的具体信息,侦破陷入困境,老人被送到救助站。

警方提醒:独居老人需要关爱,很容易对外来的关爱产生信赖,被人利用。希望子女多回家看看,多与父母们聊聊天;老人相亲一定要多方核实对方的身份信息,涉及金钱更要慎之又慎。

记者 张貽富
通讯员 洪茜琼