

会所“入侵”居民楼，业主打响“环境保护战”

嘉盛·逸林园小区业主：必须停建；会所：别人开得我也开得；
长沙市芙蓉区环境保护局：未造成实际噪音和油烟污染前，不能介入干预；律师：需“有利害关系的业主”同意

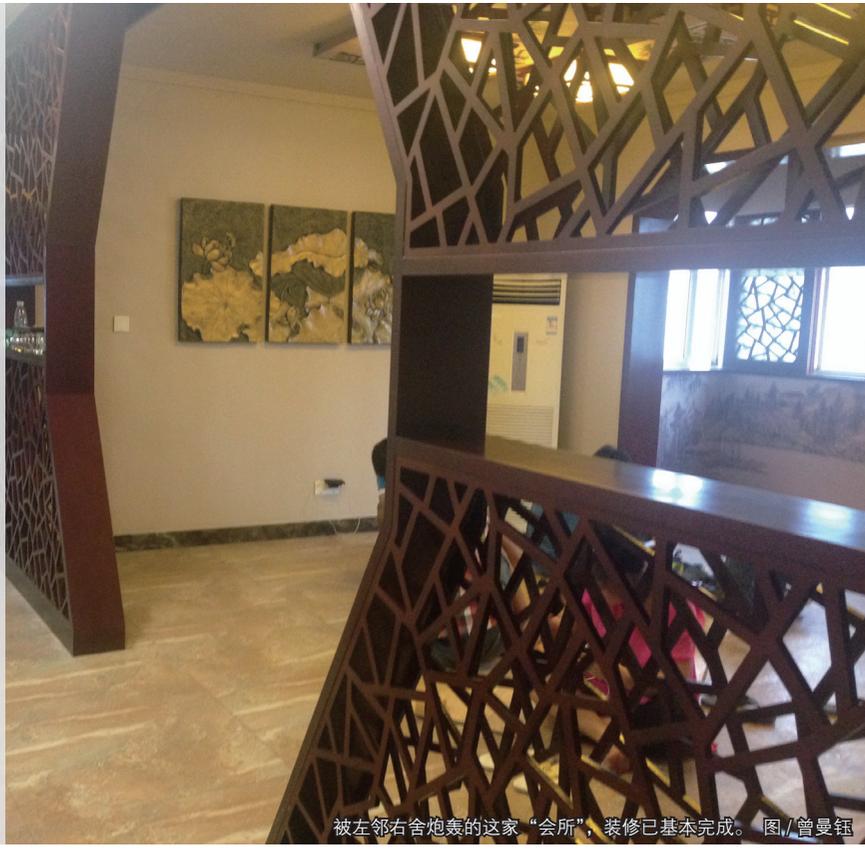
今日女报/凤网记者 凌晴
实习生 曾曼钰

会所“入侵”居民楼，左右舍怎一个“烦”字了得？

想一想，饭店后厨的油烟气时时萦绕窗前挥之不去，全家被迫开始“夜生活”，听隔壁推杯换盏、行令欢闹，陪着服务员迎来送往——这样的日子称不称得上噩梦？

近日，长沙市芙蓉区嘉盛·逸林园小区的多位业主向今日女报/凤网反映，该小区里藏了一家由居民私宅改造而成的“会所”，即将开门营业。居民们担心它会带来“噩梦”，于是展开“自卫战”，但他们多方反映却无果，只得退而宣称，“将对公款消费监督到底”。

8月6日、7日，今日女报/凤网记者针对此事进行了调查。



被左右舍炮轰的这家“会所”，装修已基本完成。图/曾曼钰

300平方米会所藏身小区？

8月6日上午，今日女报/凤网记者来到位于芙蓉区万家丽北路的嘉盛·逸林园。这个2005年投入使用的小区共3栋居民楼。虽然当天气温达到了35摄氏度，但楼栋之间的树荫下依然凉风习习，不少带孩子的、买菜归来的居民正在乘凉。

“听说1栋16楼要对外经营？”听记者这么一打听，原本在打牌、喝茶、聊天的街坊邻居们，瞬间引爆话题。

“正是！听说是个饭店，有两套房屋面积大，300来平方米！”

“厨房里有三个灶台，以后油烟都往外头排，我们还能在这安心乘凉吗？”

“谁愿意跟饭店做邻居？各种安全隐患怎么得了？谁能管管？”

话语间，记者了解到，小区1栋1单元16楼的4套住房，同属于一个业主。一个多月前，其中的两套房屋开始动工，被装修成300平方米左右的场所。前去探访过的居民表示，其装修风格和室内结构，像是主营餐饮的会所。

“绝不对外营业”

居民们的“吐槽”是否属实？今日女报/凤网记者随即前往实地探访。

在这个楼栋，每层均为两梯四户的结构。然而，16楼与其它楼层有明显不同，其中两户共用一扇门，且在门口用红木雕花做了装饰。

进入室内，记者发现这是一个约300平方米的大套间，同楼层相邻的两套住宅被打通。当天可见，屋内装修已初步完成，中式风格，古香古色。此时，一名自称负责人的周姓男子了解记者来意后称，该房屋是用以朋友聚会的私人茶馆。

在大厅显眼处，的确摆有一张木雕茶桌，配有茶具、木凳等。但记者注意到，贯穿室内约20米长的走廊两头，散布着大大小小6个包厢，门口也写上了包厢名，有“睡莲”、“傲菊”等。此外，大门右侧设置有收银台，架设不锈钢灶台的厨房、配菜间等餐厨设施齐备，洗手间也被塑料隔板隔离成公共厕所模样。只待桌椅餐具入场，便可开门迎客了。

周姓男子承认，将对客人提供餐饮服务，但他强调“绝不对外营业”，连招牌都不会挂。

不会挂。

邻居愤然阻工

会所开张在即，这可急坏了顶楼——17楼的汪先生一家。

汪先生一家2005年入住嘉盛·逸林园，他的房子正是在这家会所的楼上。

16楼的施工人员在曾三次试图安装油烟通道，由于必须经过汪先生家窗前，都被他断然阻止。这个过程中，他们甚至爆发了肢体冲突。

8月6日，记者在楼栋顶层看到，两个人才能合抱的油烟通道，至今还有几节散落在在此，未能安装。

“这个‘会所’不能开。”汪先生坚持，“因为会所一旦开张，我住房的处境可想而知。地板下，16楼的灶火热气烘烘；推开窗，油烟通道‘探头探脑’。”

“一炒辣椒炒肉，整个小区想必都会喷嚏冲天。”住在该单元5楼的一位阿姨赞同他的说法之余，不忘幽了一默。

左邻右舍们都对会所开张后，可能产生的问题表示严重关切。“停车、油烟、打麻将、醉酒吵闹产生的各种问题，都难说。”在汪先生看来，必须将这些问题扼杀在萌芽状态，于是他主动出击。“我和邻居们，与这家会所已经展开了一个月的拉锯战，向物业、街道办事处、工商、消防等部门反映问题不知道有多少次了。”没想到，这一招的效果很难令他满意。

尚未营业，无人能管？

“这家会所，我们物业至今没有给他盖一个章子，没批准任何手续。”8月7日，该小区的物业公司——嘉兴物业管理有限公司一位姓曾的经理如是答复记者。

他说，业主们反对会所营业一事，物业公司早已了解，但苦于没有执法权，只能对其进行劝导。

曾经理表示，物业公司曾多次向工商、税务、环保、消防、卫生以及社区居委会反映情况，但由于该场所仍处于装修阶段，尚未营业，执法部门无法采取进一步行动。“作为物业，我们只能采取限制购电的方式，希望能起到一些作用。”

采访中，物业公司一名姓刘的女士告诉记者，小区1栋1单元16楼的4套住

房，同属于一个业主。租客经过了房东授权，将两套住房“连体”装修，他们也无权干涉。至于房东的相关信息，物业公司拒绝透露。

居民楼内到底能否开餐馆？记者了解到，长沙目前并无专门限定，但这并不代表长沙对居民楼餐馆“听之任之”。

目前，长沙对餐饮机构采取的是前置审批手续。餐饮经营场所如未取得环保局的审批，工商和卫生部门都不予发放证照。

8月7日，记者拨打了长沙市芙蓉区环境保护局投诉处电话，投诉处负责人表示，在没有造成实际的噪音、油烟污染之前，他们是不能介入干预的。另外，根据《物权法》第77条规定，业主将住宅改变为经营性用房，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同意。

“如果相关的利害人不同意，我们这里是一律不批，不会给办相关手续的。”长沙市芙蓉区环境保护局投诉处上述接受投诉的工作人员称。

左邻右舍的反对之声，会所负责人周姓男子照单全收：“邻居们的不同意见正好是一种督促，让我尽快地去做通工作，办理营业执照。”

无奈之举，决定曝光食客

多次“交锋”后，会所依旧在热火朝天地装修。

8月7日，汪先生和隔壁邻居开起了“分析会”。想到去年中央决定狠刹“三公消费”和“四风”，他们认为，这场“持久战”仍有胜算。“实在要开，我们大家就只能举起手机、相机，对可能存在公款消费的来往食客们，拍照取证，网络曝光。”汪先生告诉今日女报/凤网记者。

还未开张就停工歇业？对于邻居的这项要求，会所负责人周先生表示无法接受。“装修搞了快两个月，投入了三十几万，这损失谁来承担？”

周先生介绍，他们将住宅改造成商用，经过了物业公司的同意，还为此支付了双倍的物业管理费，并准备给油烟通道加装化油、消音的环保装置。物业公司曾姓经理认可了这个说法。“在长沙，小区里开私家餐馆根本不足为奇。”周先生大倒苦水，“法不责众，这么多餐馆都开得好好的，为什么就不行？”

律师说法 >>

法律认可“住改商”，但是有条件：

需“有利害关系的业主”同意 非法“住改商”，可上法庭

8月11日，湖南正方律师事务所律师潘志清接受今日女报/凤网记者采访时表示，根据《物权法》相关规定，小区内的业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。

若业主将住宅改变为营业场所，除遵守法律、法规以及管理规约外，还应当经有利害关系的业主同意。若未经有利害关系的业主同意，有利害关系的业主可以请求排除妨害、恢复原状或赔偿损失。

此外，若餐馆的经营者存在任意弃置垃圾、排放污染物或噪声等损害他人合法权益等行为的，业主大会和业主委员会，有权依照法律、法规以及管理规约，要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。业主也可以对侵害自己合法权益的行为，依法向人民法院提起诉讼。

相关链接 >>

居民楼开饭馆甚至会所扰民之事，并不仅仅湖南独有，在全国各地都有发生。这些小区居民遭遇了什么，相关部门又是如何处理的呢？

山东：人大代表建议：新餐馆不能挨居民楼

今年青岛两会期间，市人大代表梁少湖在提交的《关于明确餐饮店与居民楼合理间隔的建议》中称，应明确规定“新建餐饮场所与周边环境敏感建筑的距离不得少于9米”。对于上述距离的规定，考虑到部分餐饮行业特点，设置除外条款。（据2014年2月23日《青岛早报》）

甘肃：坚决取缔非法“私房菜馆”

针对私房菜馆存在的噪音、油类污染，尤其是可能存在的消防安全隐患，12月3日，兰州市食药监部门要求自即日起三个月内，凡未经有利害关系的业主同意购置或租用居民住宅楼、职工住宅楼、商住楼住宅用房从事“私房菜馆”经营活动的，以及达不到《餐饮服务许可审查规范》要求的单位和个人，应立即自行停止经营。对逾期仍擅自营业的，该局将联合工商、公安等有关部门坚决予以取缔，并依法从重处罚。同时，市民可通过12331举报电话向食品药品监督管理部门举报无证经营的“私房菜”等餐饮服务单位，并按规定予以奖励。（据2013年12月3日《兰州晨报》）

江苏：居民楼不得新开办餐饮服务项目

徐州市环保局环境监察支队副支队长钱学勤说，我市规定，居民小区50米之内不允许开饭店，2008年《徐州市餐饮服务环境管理办法》第8条规定，居民楼不得新开办餐饮服务项目。（据2012年3月7日《徐州日报》）

湖北：住宅楼内一般不准开设娱乐、餐饮、服务经营场所

环保人员解释，《武汉市建设项目环境准入管理若干规定》的相关条款规定：住宅楼内一般不应设立产生油烟、噪声、异味污染以及严重安全隐患的餐饮、娱乐、服务经营场所；确因特殊原因需申请设立的，必须通过社区居民自治听证决定或取得环境利益直接相关者的书面同意意见。（据2011年9月7日《长江日报》）

本报将继续关注此事进展。同时，如果你发现自己居住的小区里也有隐藏的会所或餐馆，请通过今日女报微信(jrnbweixin)、@今日女报新浪微博或拨打新闻热线0731-82333623，向我们爆料。

征集令