

法庭

内外

租赁房屋“门道”多,法官教你巧避坑!



对于每个奋斗在大城市的异乡人而言,租房是初期一道必不可少的程序。租房的过程,既折射了人在都市“升级打怪”的奋斗脚印,也是“小白”增长人生经验教训的重要经历。租房中的“坑”,你踩过多少?自己又有什么要注意的呢?下面结合一个真实案例,法官教你如何顺利挑选第一站“避风港”!

案例:二房东转租的房屋靠谱吗?如何甄选房源?

小王毕业后来上海工作,通过某租房APP选中了合租房中的一间主卧作为自己的“第一站”,并与两位房东彭某、赵某分别签订了电子版和纸质版的租赁合同,约定每月租金2500元,支付方式为付十二押一。然而仅入住四个月,小王的“第一站”便

转眼成空:自己租住的这处房屋因为隔断、群租问题被相关部门要求整改。他这才明白彭某、赵某并非房屋权利人,而是“二房东”,真正的房主洪女士得知自己的房屋被隔断后转租,已向法院主张两人无转租权,收回房屋。几天后,小王被迫搬离。

租住的房屋仅几个月便无法入住,房租和押金也未退回,于是小王转身将彭某、赵某告上法庭,要求退还剩余租金和押金,并且赔偿违约金2500元。

针对小王的诉请,赵某、彭某承认两人是合作关系,由赵某向产权人承租房屋,彭某通过租房APP对外出租。小王支付的租赁保证金及租金,除去平台扣除的中介费,其余款项都进入彭某账户。后因洪女士要收回房屋,遂

和小王协商可以帮其另寻住处居住,未能成行,现同意解除租赁合同,退还剩余租金及押金,但认为小王提出的违约金过高。

法院经审理认为,依法成立的合同,对当事人具有法律约束力,当事人应当按照约定履行义务。小王与彭某、赵某签订的《房屋租赁合同》系双方真实意思表示,因房屋存在隔断、群租的行为被产权人收回,无法将系争房屋继续交付使用,现小王要求解除其租赁合同,法院予以支持。合同解除后,彭某、赵某应当按照合同约定返还小王剩余租金及押金。根据签订的《房屋租赁合同》,对于根本性违约,守约方有权单方面解除合同,且违约方需支付违约金,数额为月租金的一倍。现因彭某、赵某的违约行为导致合同解除,两人应根据合同约定承担相应违约责任,故判决如下。

解析:遇上“二房东”租房,这些要点需牢记

现实中租房市场常常存在“二房东”转租的现象,作为租客面对这样的房源需要谨慎甄选。房屋转租行为要征得原出租人同意才能避免不必要的风险。现行《合同法》规定:承租人经出租人同意,可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的,承租人与出租人之间的租赁合同继续有效,第三人对租赁物造成损失的,承租人应当赔偿损失。承租人未经出租人同意转租的,出租人可以解除合同。即将施行的《民法典》也沿用了上述规定。

因此,租房时应仔细核对出租人是否与房屋产权人一致,再签订书面合同,明确双方权利、义务。当遇到二手转租房源时,应要求“二房东”提供房东同意转租的证明,同时注意转租期限不能超过“二房东”的剩余租赁期限。

(虹口法院 郝玥 尹灿)

生活

服务

流感疫苗接种预约告知书

尊敬的欧阳街道辖区居民:

由于今年本社区居民的流感疫苗接种需求量较大,根据现有疫情防控工作要求,为进一步完善流感疫苗预约及接种工作流程,中心自2020年10月21日起全部采取线上“流感疫苗预约登记”工作,不再采取线下现场预约及材料审核。

请有需求的辖区居民通过微信公众号搜索或扫描二维码关注中心微信公众号,实施网上预约登记。

具体操作流程:扫描二维码、关注该公众号、点击进入进行预约登记、提交。

【重要告知请仔细阅读】

1.预约登记接种对象需为欧阳社区的户籍(常住)居民,非辖区居民及重复提交信息后台自动视作无效

2.登记成功≠安排疫苗接种,紧缺疫苗存在疫苗产品供应中断的风险,中心将按照后续疫苗供应情况和疫苗登记时间顺序通过短信发送接种通知,请留意手机短信(该短信将作为现场接种凭证之一)。

3.预约完成后,信息将不能予以更改。接种者信息必须与短信通知接种对象信息相符。

4.收到疫苗接种短信后,在短信规定的时间内到中心接种门诊注射疫苗,因逾期、身体不适及其它原因不能按时前来接种者,不能保留名额,需重新预约登记。

5.接种现场需出示本人在本辖区地址的身份证、房产证、户口本、居住证、短信通知等相关证明材料。如现场审核时发现非本辖区居民,预约登记无效,将不予接种。

6.接种当天,儿童必须携带预防接种证,成人必携带本人身份证。

7.如当日无法填写提交登记表,系当日预约名额已满,请次日继续尝试预约

8.如有疑问请咨询居委干部或致电51296900

(欧阳路街道社区卫生服务中心)



一街

一品

还有15天就要截稿啦,想参与的请赶紧!

韶华孺牛——2021牛年迎春生肖书画摄影大赛征稿启事



2021年是农历辛丑年,生肖牛年。牛的一生勤勤恳恳,任劳任怨,收获时也从不求更多的赏赐,一直是勤奋和无私奉献精神的象征,新时代的中华民族当继承和发扬这种传统美德,不负韶华。

为了弘扬民族传统文化,迎接牛年的到来,拟定于2021年1月由虹口区文化和旅游局,欧阳路街道党工委、办事处,朱屺瞻艺术馆共同举办“韶华孺牛——2021牛年迎春生肖书画摄影大赛”。现特向区内外的广大书画摄影爱好者征集相关作品,期盼广大书画摄影爱好者踊跃参与。

一、征稿内容

反映与生肖牛年相关的中国画、书法(篆刻)和反映上海市民小康生活和谐欢乐场景的摄影作品。

二、稿件要求

1.主题鲜明,具有浓郁的民族、风俗特色。

2.投稿作品必须是本人原创真迹。
3.国画作品尺寸为四尺或四尺对开。
4.摄影作品可以直接送交祥德路341号203室刘老师处,也可发送到邮箱409121882@qq.com

三、征稿时间

2020年11月1日-12月10日

四、投稿方法

1.书画作品可直接送至欧阳社区文化活动中心(祥德路505弄21号)曹老师,联系电话65085941;或者送至欧阳社区学校(祥德路341号)203室刘老师,联系电话66983713。

2.投稿作品须注明作品名称、作者姓名、所属街道居委和联系电话。

五、奖项设置

书法、国画、摄影一等奖各一名,二等奖各两名,三等奖各三名,优秀奖若干名。

(欧阳社区文化活动中心)

生活

提醒

如今,许多小伙伴为了求职,或是提升自己各种能力,或是工作需求,在外参加各种类型的考试,一些不法分子便以考试为名趁机实施诈骗。小伙伴们一定要擦亮眼睛,及时发现。

典型案例

近日,李小姐刚参加完卫生职业资质考试,就有一个陌生的QQ突然联系了在家等待考试结果的她。对方谎称是考试中心相关的工作人员,并告诉李小姐,她并未通过该考试并发送了一张成绩单截图,但是对方声称可以帮忙改成绩,询问李小姐是否需要。李小姐在听到考试并未通过之后慌了神,并未多想,按照对方提供的两个银行账号,分四次直接向对方转账了64800元。当回过神来,怀疑自己上当受骗了,马上来派出所报案。

从以上案列我们不难看出,骗子利用了李小姐在得知考试没有通过后的焦急心态,编制了精心策划的谎言,让李小姐上了当。

常见骗局

下面就为大家介绍几种常见的骗局:

骗局一:赌概率型最低级骗术,广泛撒网赌概率,成绩还没出来,就通过群发短信或者邮件告诉你成绩没有通过,但他们能提供改分服务。大部分人都遇到过这样情况,骗子只要发个短信和邮件而已。

骗局二:骗子们往往会给你一个网站(假网站),说这个网站可以查分,你一查发现没过,然后他说可以改分,先付一部分定金什么的,你信了,等你付了款他可能又给你一个查分网站,结果成绩通过了。之后就问你要钱,说我帮你改分通过了,实际上你是被骗了!

骗局三:空手套白狼型的骗术。通过内部关系或者是信息泄露,获得阅卷后的成绩,专门找已经通过了的考生去骗。你以为他真给力改成绩了,而实际上你本身就通过了考试。结果是你给骗子贡献“票子”。

那么,我们该如何进行防范与识别呢?

- 1.提高自我保护意识,注意妥善保管自己的个人信息。
- 2.不要相信任何关于改成绩、内部人员帮忙等虚假信息。
- 3.仔细甄别,严防防范。虚假网站虽然做的很像,但是只要严加辨别,还是可以看出破绽的。
- 4.当遇到这类问题时可以直接打电话给警察进行举报。

警方提示

各类全国统一考试都有严密的认证体系,非法途径修改成绩是违法行为,不正常途径取得的成绩和资格证书不仅是无效的,还会受到查处,影响到个人职业和前途。

既然付出了时间来参加考试,通过了是努力使然,没能通过也是因为没有真正把知识学透彻,应该总结经验继续前行。

(欧阳警事)

