

高空安全

老旧小区外墙脱落到底谁负责

“悬在城市上空的痛”终于解决了

近期,连续的两则新闻,让上海市民格外关注高层小区安全问题。

3月22日,黄浦区一高层住宅15楼的外墙材料掉落,约5平米水泥块从天而降,殃及一位途经市民,该市民已宣告不治身亡。

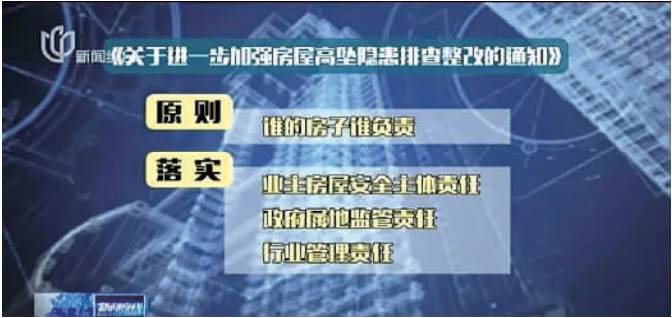
3月23日,长宁区天申综合大楼外墙瓷砖突然脱落,砸在下方人行道上,砖块落地后,碎片飞溅到一位路过的女士腿上。伤者随后被送往医院治疗,幸无大碍。

近几年,见诸媒体的墙体坠落现象越来越多,轻则伤人,重则致命,很大程度上和建筑物的总体“衰老”有关。上海拥有数万栋高层建筑,“头顶上的隐患”关系性命,防不胜防的高空安全隐患,不期而至的风险成为“悬在城市上空的痛”。

今年3月1日,新发布的《上海市房屋使用安全管理办法》正式实施,根据“谁的房子谁负责、谁造成的原因谁负责”的原则,落实隐患处置责任,房屋所有权人为房屋使用安全责任人,需每年对房屋“体检”一次,物业服务企业要对房屋共有部分的使用安全情况进行日常巡查。



对于已发生过高坠的房屋以及前期排查或社会、市民反映的高坠隐患房屋,要建立“一楼一档”;一时不能处理的,要采取设立围栏、警戒线,搭设防护网或防护棚等措施控制险情,同步制定整改方案,明确处置的方法和时间节点。建立每日零报告制度,实现动态排查整治,做到底数清、情况明,并逐步纳入城市运行“一网统管”,强化城市网格化管理机制,做到全流程闭环管理。



针对外墙造成的意外
物业是否需要承担责任？

上海锦天城律师事务所宋律师指出:“《上海市房屋使用安全管理办法》明确了业主的责任、业委会的责任和物业公司的责任。对于房屋外立面,物业有一个巡查的责任,一旦有了安全隐患,就要采取相应的安全措施。”

法律专家还指出,措施到位后,物业还要将可能发生的危险告知业委会,并通过业委会告知全体业主及相关政府部门。在这种情况下,业主就要使用维修基金来进行维修。

如果物业公司没有尽到这个职责导致事故发生,那物业是要承担一定责任。物业如果尽到责任,而业委会迟迟不动用维修基金维修,那责任就应由业主来承担。

(新闻坊等综合报道)

微普法

房屋退租时,家具损坏是不退押金的理由吗？

□田晓法

3年前,王女士将房屋出租给何先生一家居住。期满后,何先生归还房屋。不曾想,王女士上门收房时,发现房屋多处受损,故提出要求扣除何先生一个月的房租押金即11000元。双方多次协商,仍无法达成一致,于是何先生找到居委会,希望居委会出面进行协调。

王女士表示,“刚开始时,我母亲曾去出租房看过几次,认为何先生他们一家还是比较爱干净的,对房屋也很爱护,就比较放心,此后的3年也就一直没有再上门查看。”

租赁期间,何先生曾提出卫生间里的浴缸使用不方便,想敲掉浴缸改由自己搭建淋浴房,我虽然舍不得按摩浴缸,但最终还是同意了。

后来,何先生又提出冰箱和电视机损害,王女士也为他买了新的冰箱。

哪曾想,现在租赁到期,王女士上门收房

时,发现房屋多处受损,卫生间木门上的玻璃碎裂了,厨房大理石的台面有裂缝了,客厅墙面上粘有许多双面胶也未清理,真皮沙发上有多处抓痕,沙发配套的真皮矮凳塌陷严重,餐桌配套的椅子也是脏污发黑的,“所以我要扣除他一个月的房租押金。”

这套房屋其实在何先生租赁之前已出租多年了,房中家用电器多数都已老旧,冰箱与电视是使用年限长的原因而损坏的,王女士虽买了新的冰箱,但何先生也没有要求她再买新的电视。

其实何先生一家平时还是比较爱护使用房间内的设施的。“卫生间木门上的玻璃破裂是因为大风导致,已用玻璃胶贴合,我们也可以找人重新安装玻璃;厨房大理石台面的裂缝,并非人为损坏,系使用年限长的原因造成的自然开裂;客厅墙面上的双面胶我们可以负责清理干净;真皮沙发的抓痕是后期家中所养宠物猫抓坏的,我们也愿意找人修复;沙

发配套的真皮矮凳和餐桌配套的椅子,从未恶意使用,塌陷和脏污并非人为造成,系使用年限长的原因所致。”

此外,阳台上的纱窗还是何先生自费安装的,也愿意留给王女士。但何先生不同意王女士扣除押金。

●法律意见

租赁关系终止时,房屋租赁保证金应当归还承租人。故王女士应当将押金归还何先生。承租人按照租赁合同的约定使用房屋,不承担房屋自然损耗的赔偿责任。房屋返还时,应当符合正常使用后的状态或者租赁当事人约定的状态;不符合的,出租人可以要求承租人恢复,也可以自行恢复,由此发生的合理费用由承租人承担。

故何先生应当清理墙面遗留的双面胶,应对损害的卫生间门窗玻璃及被宠物猫抓坏的真皮沙发进行修复,或赔偿损失。对于非人

为因素造成的,是自然损耗的厨房大理石台面裂缝、真皮矮凳塌陷和餐桌配套椅子的脏污,不承担赔偿责任。

●处理结果

经过调解,双方最终达成一致,何先生赔偿王女士4000元,将自费安装的纱窗拆除带走,归还钥匙,王女士将剩余的7000元押金退还何先生,自行承担卫生间门窗玻璃和真皮沙发抓痕的修复。

●经验思考

租赁合同纠纷,是居民日常生活中常见的一种合同纠纷,这种纠纷主要表现为拖欠租金、拖延还房日期、扣押押金、损坏房屋内部设施,该类纠纷双方分歧相对较小,应以协调为主。由人民调解员和法律顾问介入协调的方式,避免了矛盾的激化,减少了诉讼的产生。

(田林司法所)

法律明白人

楼上漏水拒不承认 楼下苦不堪言如何解

□田晓法

日前,业主甲家住6楼,业主乙住5楼。因业主甲家卫生间管道渗水导致业主乙家卫生间漏水,严重影响了业主乙家卫生间的正常使用。

为此,业主乙曾多次找到业主甲协商漏水事宜,但业主甲一直认为自己家的管道是新的不可能渗水且卫生间管道是隐蔽工程,如果检查管道要敲掉瓷板会给自己造成损失。

业主乙表示,漏水情况已有1个月之久,严重影响了其卫生间的正常使用,热水器、浴霸等电器也有一定程度的损害,若迟迟不能解决将诉诸法院。

得知该情况后,法律顾问会同居委、物业前往甲乙两家实地检查。发现业主乙家卫生间顶部确有滴水现象,影响了浴霸的正常使用。而对业主甲家卫生间进行检查时,因

管道属于隐蔽工程无法判断漏水情况。后经物业相关人员分析认为有可能是业主甲家卫生间管道问题导致业主乙家卫生间顶部有滴水。

●法律意见

如果确实是因为业主甲家卫生间管道问题导致业主乙家卫生间顶部有滴水,业主甲应尽快进行维修并赔偿业主乙的损失。为查明漏水原因,业主甲应尽快配合物业进行隐蔽工程的检查。业主乙应将自己因漏水造成的损失列明,以便要求业主甲赔偿。

●处理结果

经物业检查发现漏水确系业主甲家管道问题,已经更换管道,漏水问题已经解决。业主甲和业主乙协商解决了赔偿问题(包括卫生间的装修问题和家电的损失)。

●经验思考

此种纠纷经常发生,尤其是老旧小区,一些因为管道老化导致的漏水时有发生。发生这种纠纷时邻里之间要互相尊重、换位思考,不逃避、不推脱,尽快查找原因,将损失控制到最小。确系自己过错导致别人损失的要赔偿。法律顾问、居委、物业一定要现场检查一下具体情况,对漏水情况有一个直观的了解。在双方协商赔偿金额时,要根据损失来计算金额。

(田林司法所)



为进一步推进社区法律顾问工作长效机制,不断提升基层治理法治化,田林司法所牵头编撰2020年度社区公共法律服务案例集,旨在以“身边事教身边人”,推动法治信仰深入人心,不断强化基层依法治理体系和治理能力现代化的“内生力”。

每周我们将推送一个案例,让大家轻松学法,争做法律明白人!更多案例故事和法律知识,发至tianlinzhoudao@sqcbmedia.com 欢迎交流分享,咱们下期见。