

租客权益受保护 房东不能强收房

近日,市民赵先生致电晚报社区记者反映,他在一家房屋管理公司租赁了一间公寓,还未到期房东却以未收到房租为由让他搬走,不知这种行为是否合理?自己的损失该由谁来承担?

事件回放

赵先生说,他去年年底从一家房屋管理公司租赁了一间公寓,租金为每月1200元,管理公司要求签订合同,并一次性交清押金和一年的房租。上周,他在家休息时,房东王女士突然来访,称她已将房屋托管给管理公司代为租赁后,对方一直拖欠房租至今未给,现在要求他十天内搬走,否则就会强行收房,他随即联系到管理公司,对方称后期会给房东打款,不会影响他居住,但房东多次催促他搬走,不知道该如何是好?

双方说法

租户赵先生认为,他签订的租赁合同为

一年,目前仅居住了5个月,合同并未到期,况且自己是与管理公司签订的合同,与房东没有直接联系,所以对对方要求自己搬走属无理要求,自己无法接受。

房东王女士认为,目前自己的房屋被租赁出去已经好几个月了,却未收到房租,多次联系管理公司要款,但对方总以各种理由推托,导致经济受损,为了避免更多的损失,只能让租户搬走,作为房东有权处理,至于租户和管理公司的合同应该由他们自行解决,与自己无关。

律师说法

青海辉煌律师事务所罗艳婷律师认为:依据《中华人民共和国民法典》第703条:合法租赁合同受法律保护,非经法定程序不得单方解除;第722条:承租人按约支付租金后,出租人不得以第三方违约为由干扰承租人使用权。

案件中,如果赵先生与房屋管理公司签

订的租赁合同是双方真实的意思表示且合法有效,该公司也持有房东的授权委托书,则其代理行为具备法律效力,赵先生已履行付款义务即享有合法居住权。那么,房东与管理公司之间的租金支付纠纷属于另一法律关系,不能直接影响赵先生的租赁权。房东应通过司法途径追讨管理公司欠款,而非直接要求赵先生搬离。

建议赵先生固定证据,保存租赁合同、付款凭证、授权委托书原件或复印件;记录与房东、管理公司沟通的录音或书面等材料。同时可通过律师函或书面声明向房东明确:赵先生已履行合同义务,租赁关系受法律保护;房东无权单方解除合同或收回房屋。也可通过法律救济途径维权。

记者 毓洛

社区法官

不得以数据丢失为由拒付加班费

近日,市民张先生致电晚报反映,他2022年入职了市区一家信息科技公司,办理入职手续后,人事部门在工作群里发布了相关制度让大家尽快熟悉,其中规定若员工需要加班,应按照国家申请并获得许可,否则公司无须支付加班费及因加班获得的调休必须当月休完。2024年3至5月由于工作繁忙他和同事需要加班,其间的调休也无法当月休完,部门主管李某便向人事部门发送了电子邮件,内容为“3至5月部门工作繁忙,员工没有可以调休的空间,现提出两项申请,延长调休使用期限,并批准部分人员的加班。”邮件附件中还注明他在3至5月间共加班30天等内容,人事部门回复会了解具体情况后给出解决方案。2024年8月,他因个人原因向公司提出辞职,结果公司以电脑出现病毒为由拒绝给他支付之前的加班费,他认为这种做法很不合理。

该公司负责人说,前人事因操作不当导致公司的文档及邮件全部不见了,他们也是从张先生主管领导那里了解到当时申请的大概内容,但最终解决的方案及具体加班的天数现在无从考证,所以无法向其支付加班费。

青海凡圣律师事务所律师认为,根据相关法律法规,劳动者加班应获得加班费用,这是劳动者所享有的权利。本案中,如果员工能证明加班事实,公司仍须支付加班费用。即使审批未通过,只要有证据证明加班事实存在。如果用人单位掌握证据而不提供,需承担不利后果。现在公司因自身问题无法提供记录,可能需承担举证的责任。这种情况下符合应获得加班费的条件,公司不能以审批流程或记录丢失为由拒付。建议张先生先与公司进行协商,如果协商不成,可向劳动仲裁委员会申请劳动仲裁,要求公司向张先生支付加班费用。

记者 丽臻

法在身边

遛狗不牵绳隐患多业主担忧

近日,依林佳苑小区业主反映,他们小区业主遛狗不牵绳的情况频频发生,有的业主饲养的犬只体型较大,尤其是放学高峰时段,看到大型犬后孩子本能逃跑,狗追着跑的场景太吓人,家长只能反复叮嘱孩子绕道走,大家理解有些业主喜欢狗,但遛狗不拴绳不仅不文明还存在安全隐患,如果狗发狂,后果不堪设想。

就此,桃李路社区工作人员说,针对业主反映的情况,他们也进行了排查,同时联合辖区的民警开展进小区宣传活动。养犬人遛狗不拴绳是社区工作中的老大难问题,除了给小区居民分发宣传彩页外,他们也给养犬人分发过遛狗绳,但无法从根本上解决问题,关键还是要靠养犬人提升风险意识,后期他们也会继续联合民警、物业公司加强联动,开展排查,发现遛狗不牵绳的居民及时劝阻。

记者查阅相关法律法规后了解到,未对动物采取安全措施造成他人损害的,动物饲养人或者管理人应当承担民事责任。规范的养犬行为不仅是对他人负责,也是对自己负责。只有从自身做起,文明遛狗,方能共建和谐社区,共筑安全温馨家园。 记者 寒倩

小区大事



近日,小桥社区在朝阳公园举办了一场综合性社区活动,现场通过歌舞文艺表演、便民政策宣传、主题演讲等方式,生动诠释了殡葬改革政策,加深居民对文明殡葬的理解与记忆。同时融合民族团结教育与国家安全宣传,提升居民的国家安全意识和防范能力,引导居民自觉成为国家安全的守护者。

苑柠 摄

社区助力艺术团有了排练室

近日,市老科技工作者协会艺术团在凯旋社区的帮助下终于有了活动室,不仅噪声扰民问题得到了解决,辖区居民的精神文化生活也越来越充实。

据了解,凯旋社区网格员在日常走访过程中得知,市老科技工作者协会艺术团是由社区内一群热爱艺术、富有才华的居民自发组成,涵盖歌唱、舞蹈、乐器演奏等多种艺术形式。因艺术团没有固定的排练场所,一碰到天气不好的时候往往只能搁置排练计划,有时会在中惠万达广场前的空地排练,但过往的行人很多,不仅团员们的排练受影响,还时常因为噪声扰民问题被人投诉。为了丰富居民的精神文化生活,给居民提

供更多更好的活动场所和设施,社区了解此情况后高度重视,在请示上级部门后将社区一楼大厅的一间100平方米的活动室免费提供给艺术团使用,并配备了电子琴、古筝、乐谱、话筒等音乐器材。

自从有了固定场地,团员们热情高涨,排练氛围浓厚,积极参加各种比赛和公益活动,不仅屡屡获奖,演出也获得居民们的一致好评。艺术团负责人汪先生高兴地向记者说道,社区真是帮了大忙,给艺术团解决了很多实际困难,大家没了后顾之忧,表演时也更起劲儿了。

记者 王凌

小巷扫描

装路灯安座椅便民工程暖人心

近日,在火车站街道富民路社区的帮助下,互助中路117号羊毛仓库家属院的居民不用再摸黑出行,五员一长楼院、互助中路185号乌兰干休所院内也安装上了便民座椅,真正把群众“心上事”变成社区“上心事”。

据了解,随着互助中路117号羊毛仓库家属院居住人口的日益增多,小区内夜间出行安全问题逐渐成为大家关注的焦点。因小区内缺乏路灯照明,给老人、小孩及夜班归来的上班族带来了诸多不便与安全隐患。了解到这一情况后,富民路社区党委高度重视,力求在最短的时间内解决居民的实际困难。经过紧张有序的施工,崭新的路灯终于在小区内安装完成,随着夜幕降临,路灯逐一亮起,不仅照亮

了回家的路,更照亮了居民的心。

五员一长楼院、互助中路185号乌兰干休所历经多次改造,虽然小区环境有了明显改善,但由于此前小区内地理位置有限,公共区域一直未安装座椅,大家聊天下棋、锻炼时没有地方休息,社区网格员在巡查中了解到居民的这一诉求后,社区立即组织施工单位实地勘察,并现场征求居民意见。在综合考虑光照、无障碍通行等因素的前提下,最终在五员一长楼院内安装4组长条座椅、互助中路185号乌兰干休所安装2组长条座椅,极大地方便了居民生活。

记者 毓洛

社区帮办

住宅老旧电梯更新 需符合条件

近日,有不少市民致电晚报热线询问,他们居住的小区电梯已到了使用年限,每次维修不久后仍然故障频发。听说现在针对住宅老旧电梯更新的相关政策,想知道需符合哪些条件?补助标准是多少?如何申请?就此,市房产局加装电梯办工作人员作出详细解答。

●住宅老旧电梯更新需符合哪些条件?

支持依法依规建设的住宅楼中已办理使用登记,使用年限长,配置水平低,运行故障率高、群众更新意愿强烈的住宅老旧电梯进行更新更换(不含改造和大修),重点支持更新使用15年以上(2010年1月1日前办理使用登记)的住宅老旧电梯。对住宅老旧电梯整体更新更换按15万元/台标准给予定额补助。实施更新更换的电梯,单台投资须大于15万元。

●住宅老旧电梯补助的标准是多少?

2025年国家补助标准为:更新电梯每台定额补贴15万元;省级补助标准为:更新电梯每台定额补贴10万元(具体补助标准根据国家、省级规定,适时调整)。不足部分按照“财政补助一点、业主出资一点、残值补充一点、电梯企业让利一点”原则,引导业主依法依规使用住宅专项维修资金、住房公积金、小区公共收益及业主自筹等方式解决。

●如何进行住宅老旧电梯更新申请?

以各区县(园区)打捆申报,具体工作将分阶段推进:一、摸排需求。各区县物业与市场监管部门联合街道、社区深入摸排电梯更新需求(居民可将符合政策的电梯反馈至区县物业主管部门),建立清单并制定2026-2030年度计划。二、安全评估。专业机构对老旧电梯进行安全评估,出具报告并提出整改建议。评估费用由受益业主承担。三、申请更新。街道、社区根据评估建议统一居民意见后,向区县主管部门提交更新申请。四、制定方案。各县区(园区)物业主管部门会同市场监管部门科学制定更新方案。五是征求意见。通过业主大会、问卷调查等方式公开征求居民意见,统一更新方式。六是统筹实施。建立项目库,以片区为单位整合更新项目,控制成本。市场监管部门负责受理更新告知,并协调检验机构进行监督检查。

记者 丽臻

一周视听

爱心募捐帮助居民渡过难关

近日,在社区及爱心人士的帮助,陈女士顺利完成了第一阶段的治疗,病情得以好转。27岁的陈女士是朝阳西路社区居民,被诊断出脑部左侧叶占位胶质瘤,为三级恶性肿瘤,病情非常严重,3月27日她做了开颅手术,首次手术就已花费了10余万元。陈女士家中经济条件差,父母平时靠打零工维持开支,突降的噩耗和高昂的手术费用让本不富裕的家庭雪上加霜,后续治疗费用更是让父母一筹莫展。

朝阳西路社区了解到这一情况后,迅速组织辖区居民、爱心企业和各界人士发起爱心募捐,听闻陈女士的遭遇后,大家积极响应,纷纷伸出援助之手。一企业负责人郑女士说,她当时来社区参加活动,无意间听到社区工作人员说起陈女士的情况,想到陈女士这么年轻却得了这么严重的病,很是痛心,就想着出一份力,之后她还发动商会成员一起捐款。在大家的努力下,首次募捐共筹集到了38000元,社区将筹集的爱心款全都交给了陈女士父母,用于后续治疗,家人收到爱心款后十分感动,表达感谢之情后哽咽地说,这次捐款缓解了他们的经济负担,让女儿后续治疗得以顺利进行。目前募捐活动仍在继续中。

记者 王凌

一帮到底