

购买的精装房变成了“糟心房”

购买了精装房,入住后却问题不断,让业主很是糟心。本该由开发商承担责任,却因已过质保期等原因维权之路困难重重,类似情况屡见不鲜,市民孙先生等就有相同的遭遇。

事件回放

孙先生说,2022年他购买了一套精装房,此前开发商装修时在地面上安装有插座,5月初他使用该插座时因漏电导致全屋断电,联系物业后对方称屋内的设施设备均由开发商负责维修,当他找到开发商要求处理时,却被告知该设施的质保期为两年,目前已经过了质保期,只能自行处理。无奈之下他花费500多元找专业人士上门维修,经检查因地面插座没有安装线管,损坏的电线无法拉出更换,如果要全部维修只能挖开地面和墙面……小区内其他业主家中也时常出现窗户漏风、管道漏水等情况,也因过质保期而只能自己承担损失,他多次联系开发

商,要求进行维修并承担费用,但对方至今未处理。

双方说法

孙先生认为,既然是精装修的房屋,建设时就应该确保工程质量。如今过了质保期,由于开发商施工不规范造成的种种损失,理由由开发商进行维修并承担相应损失。

开发商认为,房屋交付时已通过竣工验收,并不存在施工缺陷,按照约定屋内的设施设备质保期为两年,现已过了质保期,他们没有义务维修。

律师说法

青海辉渥律师事务所刘律师认为:首先,若经检查发现漏电原因系插座未预埋线管的情况下,开发商以“质保期届满”抗辩不成立。根据相关规定,本案中,未预埋线管属于施工隐蔽工程缺陷,该缺陷系根本性工程质量问题。此外,根据《中华人民共和国

民法典》规定,出卖人应保证标的物符合约定质量要求。精装修房地面插座无法更换电线,证明开发商交付的房屋存在设计或施工不符合安全标准的隐蔽缺陷。因此,若鉴定证明质量问题系开发商原因造成,开发商仍须赔偿修复费用。

其次,开发商应就“非施工原因”承担举证责任。开发商在本案中的“受潮、超负荷”等说法无实证支持,而未埋线管导致电线无法更换是直接技术原因,开发商未反驳该事实,应承担举证不能后果。再者,当事人可以向开发商主张赔偿全部合理损失,包括维修及改造费用、已支出的500元维修费及其他直接损失(如断电导致的电器损坏等)。但该主张需提供相关证据。记者 毓洛

社区法官



近日,火车西站社区组织20余名志愿者对辖区沿街道路、绿化带、宣传栏进行深度清洁,其中包括铲除小广告、清理卫生死角。此次共清洗了辖区8个宣传栏及数十米护栏栏。

俚臻 摄

社区有了工匠库 辖区能人就业不再愁

近日,文亨巷社区创新工匠管理模式,对辖区内能人进行摸底调查并登记入库,组建工匠库,让这些能人为辖区居民提供免费低偿服务,同时也给这些能人提供了创业场所。

今年60岁的李师傅就是其中的一位手艺人。李师傅因双腿残疾行动不便,在苏家河湾4号院门前补鞋15年了。2010年李师傅来到西宁定居时,社区工作人员上门摸排情况时了解到李师傅有17年丰富的补鞋经验,综合考量后,最终决定在苏家河湾4号院门口为李师傅划定一个便民补鞋点,他在这一补就是15年。

7月2日,记者来到苏家河湾4号院门口看到,李师傅正在忙着接待顾客。8分钟后,一双皮鞋修补完成。顾客张先生穿上修补好的皮鞋说,李师傅细致认真、手艺精湛,修好的鞋上脚后很舒服。再加上收费低,周边的居民都喜欢来李师傅这补鞋。李师傅热心又随和,一些小物件损坏后李师傅顺手修好不收取费用,这也是顾客常年络绎不绝的主要原因。

据了解,文亨巷社区将继续拓宽辖区居民就业渠道,打造线上+线下立体化就业服务体系,建设职业发展支持平台,开展订单式技能培训、定制化岗位对接,继续提供更多的暖心便民服务。

记者 王凌

凡人微光

小广场座椅改造暖心窝

6月20日,城北区海边记忆小广场困扰居民的座椅难题终于化解了。

此前,广场内的木质休闲条凳因为常年风吹日晒漆面剥落,木条开裂,再加上无靠背老人坐久了腰都直不起来。泉湾社区“10分钟幸福里”专员收集到居民诉求后,迅速启动民生微实事响应机制,通过实地测量、多方协调,将原有的条凳升级为集美观性、舒适性于一体的靠背座椅。更换的20个座椅不仅提升了广场的整体环境,更为居民提供了温馨惬意的休憩空间。

这项贴心的改造赢得了居民们的点赞。老百姓的幸福时刻来自实惠微小的事,一把带靠背的椅子、修葺一新的台阶、一盏亮堂的路灯,这些“微改造”里藏着的是把居民的“小事”当“大事”办的心意。

记者 寒倩

社区帮办

将房子赠与孩子后 还能要回吗?

近日,市民李女士致电晚报热线反映,她与丈夫王某2011年结婚,婚后育有一女,今年14岁。因感情破裂2015年二人选择协议离婚,约定孩子由她抚养。2020年10月,前夫将名下的一套房产赠与了女儿,并办理了不动产登记手续。今年5月,前夫打电话要求她以女儿监护人的身份,通过赠与的方式将房屋产权证重新变更到前夫名下。她认为前夫的这一行为已侵犯了女儿的合法权益,便拒绝了。但前夫仍纠缠不休,她不知道该怎么办才好?遂向晚报记者求助。

李女士说,房产赠与是前夫自愿的。但前夫现在却一反常态要求办理变更手续,孩子的生活和学习也因此受到了影响。

前夫王某说,当初之所以将房屋过户登记在女儿名下,是为了规避生意上的风险,自己的行为也不是真实意愿,不应当认定为赠与。

青海凡圣律师事务所刘律师:前夫王某在2020年已经将房产过户至女儿名下并完成

不动产登记,根据我们国家相关法律法规,不动产所有权转移以登记为准,该赠与行为已经完成物权变动,且本案赠与行为是基于离婚关系发生,属于身份关系。基于身份关系所发生的赠与行为具有一定的特殊性,一旦完成过户,赠与人不得任意撤销。且李女士作为监护人,职责是保护被监护人的利益,而非代为处置财产。前夫王某主张其完成过户属于规避商业风险,但无论是什么理由,均需要出示一定的证据进行证明,即使赠与动机复杂,只要该赠与行为已经完成登记,便不得单方面撤销。本案中,李女士可作为女儿的法定代理人,向相关部门起诉王某,要求确认赠与有效并禁止王某继续骚扰。

记者 俚臻

法在身边

这个健身广场将全面维修

近日,市民向晚报记者反映,美丽水街北侧文汇桥下的乐动健身广场里面,篮球场地面破损严重,坑洼不平,平时在这里打篮球的孩子们很多,一不小心就会被绊倒,存在安全隐患。广场上面就是文汇桥,一到下雨天雨水顺着墙面流到文化墙上,墙面上的宣传标语不同程度脱落,很不美观;广场里的木质花箱,每个花箱都有木板缺失的情况,希望相关部门能够及时对广场进行维护。

7月2日,记者来到乐动广场,看到约1000平方米的一大半篮球场防滑地面油漆脱落,球场中间的地面有几条裂缝,破损严重。一名路过此处的市民告诉记者,之前他经常来这里打

球,球场地面破损后就很少来了,地面坑洼太多,跑起来很容易绊倒。广场南侧一面长约10米的文化墙上有十几条水渍,宣传标语脱落,几名工人师傅正在清理标语;4个木质花箱的木板不同程度缺失或脱落……

就此,萨尔斯堡社区工作人员说,前期他们也收到了市民的反映,后经开会商议,决定7月对广场内的地面、文化墙、花箱进行维修,预计8月初维修完成。

记者 苑柠

阳光家园

办理居住证相关问题答疑

居住证是持证人在居住地居住、作为常住人口享受基本公共服务和便利、申请登记常住户口的证明。就像咱们的“第二身份证”,看起来不起眼,关键时候能解决大问题。近日,有市民询问办理居住证的相关问题,晚报社区记者咨询相关部门作出权威解答。

问:哪些人需要办理居住证?

答:流动人口应当自到达居住地之日起7日内,持本人居民身份证或者其他有效身份证明,到居住地公安派出所、流动人口服务管理站(点)或者受公安机关委托的社区服务机构进行登记。不能出示有效身份证件或者身份证明的,应当配合公安机关采集与其身份相关的信息。在现居住地居住满半年,符合有合法稳定就业、合法稳定住所、连续就读条件之一的,可申领居住证。

问:办理居住证需要准备哪些材料?

答:提交本人身份证、本人相片以及居住地住址、就业、就读等证明材料。居住地住址证明包括房屋租赁合同、房屋产权证明文件、购房合同或者房屋出租人、用人单位、就读学校出具的住宿证明等;就业证明包括工商营业执照、劳动合同、用人单位出具的劳动关系证明或者其他能够证明合法稳定就业的材料等;就读证明包括学生证、就读学校出具的其他能够证明连续就读的材料等。未满16周岁的未成年人和行动不便的老年人、残疾人等,可以由其监护人、近亲属代为申领居住证。监护人、近亲属代为办理的,应当提供委托人、代办人的合法有效身份证件。

问:到哪办理居住证?

答:前往居住地所属的派出所户籍窗口。对符合申领条件、材料齐全的,居住地公安派出所应自受理之日起15日内发放居住证;属于边远地区、交通不便地区或情况特殊需要延期的,最长不超过30日。记者 寒倩

权威解读

社区温暖的摆渡人蔡明德

在南川东路龙泰社区67号院总能看到一位戴着老花镜、步履稳健的老人穿梭其间。他叫蔡明德,今年88岁,这位有着65年党龄的老党员,积极帮助楼院居民解决急难愁盼,一些“分外事”,在他看来都是“分内责”。

1992年退休后,蔡老主动将党组织关系转入社区,担任龙泰社区第四党支部书记。在蔡老眼中,社区就是他的家。邻居老张是一名患有糖尿病的独居老人,得知他并发病发作,他让儿子背老人去医院做检查、做手术,还不时与社区工作人员一道去患者家探望;去年冬天有人将煤灰倒入垃圾桶后着火,他第一个提水将火扑灭;前段时间,听说院子里的下水管道堵了,他第一时间找了维修师傅,自掏腰包疏通管道,邻居知情后上门对他表达了谢意。对于困难家庭,他更是操碎了心,详细了解家庭情况后就帮他们申请低保,有时还会给困难户塞200块钱,这些“分外事”,在他看来都是“分内责”。

1957年,蔡老与大四岁的女友自由恋爱结婚,68年来从未红过脸。如今三世同堂的大家庭里,将儿媳当亲闺女待,孙子孙女常伴左右。蔡老经常对孩子们说,任何时候尊老爱幼的传统、良好的家风礼节不能丢。蔡老两口子感情很好,从来不吵架,成为孩子们生活中的好榜样,儿子结婚后一直和老两口住在一起,至今已有26年,两辈人从未红过脸。

记者 苑柠

社区人物