

租客欠缴物业费房东有权追偿

近日，市民王先生致电晚报社区记者反映，他的房屋租赁合同到期，给租客退还了押金后发现对方欠缴物业费，多次联系对方却不予理睬，希望通过晚报找到解决的办法。

事件回放

王先生说，他有一套二室一厅的房屋空着，今年四月以1500元/月的价格将房屋租给了李某，租赁期为半年，并签订了租赁合同，合同中约定押金为一个月的房租，水、电、物业费等等费用由租客自行承担，李某将半年房租和押金一次性交给了他。本月初，租赁合同到期，李某将钥匙交还，双方一同核对家中物品完好后他便将押金退还给了李某，前几日他去物业交暖气费时被告知拖欠了半年的物业费，所欠日期恰好是租赁期间，他便联系李某让其补缴费用，但对方却以已退押金为由不予补缴。

衣服送洗后受损 干洗店难逃其责

近日，市民李女士致电晚报热线反映，她上月月底时将自己价值6000元的羊毛大衣送到干洗店并支付了洗衣费260元，店员检查衣物后签收。10月9日，洗衣店工作人员通过微信联系了她说大衣门襟处有点掉绒，但不影响洗涤。对此她很是不解，一个多礼拜了，衣服不仅没有清洗，现在还称衣服有掉绒情况。于是她要求洗衣店赔偿衣物原价的80%损坏费，费用为5000元，同时退还洗衣费260元，共计5260元。但双方至今未达成协议。遂向记者求助。

李女士说，衣服是在店员检查无误的情况下开单的，对方接受委托后不仅未能及时洗护，还造成损坏，理应赔偿。

洗衣店负责人张先生说，特洗服务需要转运到特洗门店，在特洗门店洗护前，洗衣工会再一次进行确认，衣服异常就是在那时发现的。根据店里的规定，衣物只有在丧失穿用功能的情况下才涉及赔偿，李女士的大衣目前不符合赔偿条件。但店员收衣、保管时存在一定的责任，愿意进行洗衣费退一赔三的赔偿，费用为780元。

青海诚嘉律师事务所张律师说：根据《中华人民共和国民法典》中的相关规定，“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。”《中华人民共和国消费者权益保护法》第52条规定：“经营者提供商品或者服务，造成消费者财产损害的，应当依照法律规定或者当事人约定承担修理、重做、更换、退货、补足商品数量、退还货款和服务费用或者赔偿损失等民事责任。”本案中，干洗店在收衣时检查无误并签收，表明其认可衣物当时的完好状态。此后，无论是因转运、保管不善还是其他原因导致衣物出现“掉绒”，干洗店均未能证明该瑕疵在收衣时已存在。因此，干洗店作为专业服务机构，未尽到妥善保管义务，应对衣物的损坏承担赔偿责任。综上所述，干洗店未能妥善履行合同义务，导致李女士的衣物受损，应承担相应的违约赔偿责任。李女士的诉求具有事实和法律依据，但其要求的赔偿金额需结合具体损失情况确定。

记者 侬臻

法在身边

双方说法

王先生认为，合同里明明写着物业费由租客承担，退押金只是确认房屋无损，并不包含费用结算。他拖欠半年物业费是事实，如今却推卸责任，这是典型的逃避义务，现在物业催缴，理应由其进行补缴。

李某认为，当初合同到期时明确让房东检查无误后退还押金，就代表双方已经结清所有费用。如果物业费有问题，为什么退押金的时候不提？合同里确实写了物业费由我负责，但王先生当时没和物业核实，直接退了押金，现在反过来让承担物业费很不合理。

律师说法

青海辉律律师事务所刘律师认为：合同中明确约定“水、电、物业费等费用由租客自行承担”。这一约定内容不违反国家法律、

行政法规的强制性规定，合法有效，对双方均具有法律约束力。因此，根据合同约定，在租赁期间产生的物业费，其缴纳义务人明确为租客李某。王先生作为房东，在代为垫付后，有权依据合同向李某追偿。

其次，租客李某提出的“退还押金即代表双方已结清所有费用”的观点，在法律上难以成立。在房屋租赁关系中，押金的主要功能是担保。押金的返还不应被当然地、自动地解释为对所有未结费用的豁免。因此，并不能免除李某根据合同应承担的缴费义务。李某的行为实质已违反了合同约定，构成了违约。王先生可先与李某协商要求对方支付，若对方拒不支付，在已经代付的情况下可向对方追偿。

记者 毓洛

社区法官



为推进廉洁文化建设，10月15日下午，虎台街道行知社区联合西宁市集邮协会，在夏都景苑小区举办廉政文化集邮展，通过现场讲解、发放“廉政寄语”明信片，让90余名党员群众深切感受廉政文化的力量，营造出“崇廉、尚廉、学廉、守廉”的社区氛围。

俚臻摄

120户分户采暖的愿望实现了！

随着分户采暖管网改造工程顺利完工，城北区湟水路22号粮食储备库家属院的120户居民彻底告别了暖气不热的窘境。

据了解，该家属院共有4栋楼，此前一直是集中供暖。每到供暖季，“供暖时间短”“室内温度低”等问题反复出现，居民与集团后勤处的矛盾也因此频发。群众的诉求牵动着街道与社区的心，火车站街道办事处及火车站社区工作人员主动介入，多次牵头组织青粮集团、燃气公司与居民代表开展协商，终于实现了分户采暖的愿望。

10月15日，家属院2号楼、5号楼的住户

率先开启了分户采暖，“暖气片摸着都烫手，家里温度也到23摄氏度了……”居民们的喜悦之情溢于言表。

为确保居民安全、正确使用分户采暖设备，施工方还专门安排工作人员逐户上门，手把手讲解设备操作流程、日常维护及安全注意事项，在现场解答居民提出的疑问，帮助大家快速掌握设备使用方法，让居民感到既温暖又安心。

记者 侬臻

社区帮办

便民措施到位 居民难心事化解

近日，为切实满足居民日常生活中的实际需求，提升辖区居民的幸福感和获得感，周家泉街道办事处、小桥社区、毛胜寺社区开展各项便民工作，赢得居民好评。

为推进“幸福里”建设、破解老旧小区治理难题，小桥社区党委以居民需求为导向，依托服务群众专项经费，推动景瑞花园11-13号楼的10扇老旧单元门“焕新升级”。景瑞花园11-13号楼的单元门因年久失修出现合页生锈、门锁失灵、闭门器断裂等问题，长期处于“敞开不闭”状态，楼道垃圾堆积、闲散人员乱贴小广告、陌生人员敲门扰民……经召开多轮议事会，最终确定了单元门换新方案。经过10天的施工，目前小区10扇新单元门已全部安装到位，居民刷卡或输密码即可开门。

小桥大街46号院部分楼栋建造年代较久，楼道墙面存在墙皮脱落、污渍堆积等问题，不仅影响美观，也给居民生活带来不便，成为大家心中的“烦心事”。为切实解决居民“急难愁盼”，毛胜寺社区启用2025年为民政

务专项经费，重点针对小桥大街46号院2号楼的5个单元开展楼道粉刷与亮化改造，从铲除脱落墙皮、涂刷环保涂料，到更换老化灯具、增设节能照明，每一步都征求居民意见、接受居民监督，此次改造不仅让老旧楼道“旧貌换新”，更拉近了社区与居民的距离。

供暖初期是问题易发的关键阶段，周家泉街道精准把握这一时间节点，组织力量对辖区内集中供暖小区开展供暖季前督导检查。9月14日，由街道统筹协调，对接区物业办，组织各村(社区)工作人员，先后对龙雅苑、黄河源国际城、华德馨园等小区进行实地查看。检查组深入锅炉房、泵站等核心区域，仔细排查供暖设备状态、管网维护情况及关键配件储备，确保设施处于良好待机状态。针对检查中发现的薄弱环节，工作人员现场与物业负责人沟通反馈，明确整改要求和完成时限。

记者 苑柠

阳光家园

社区快速化解 商户漏水纠纷

近日，在科普路社区的积极调解下，一场商户间的漏水纠纷得以快速解决。

9月10日，熊女士位于五矿天地巷子的商铺发生漏水，因没有及时处理，楼下路女士和殷女士两家商铺的吊顶、地板、墙面遭到浸泡，经营受损，其中路女士商铺的损失最为严重。物业工程部何先生说，接到熊女士的反映后，物业及时派工作人员初步判断漏水原因是供暖管道打压注水期间，熊女士的商铺暖气管道没有维护到位导致爆裂。楼下的路女士和殷女士一致要求熊女士修复两家商铺被积水泡掉的吊顶、地板、墙面。熊女士说，暖气管道她一直都按时维护，达到合格标准。物业公司排查的漏水原因，她不认同。此次漏水原因需要第三方专业检测公司来排查，从而确定各自的维修责任。

因三方各执一词，协商未果，不仅维修进程陷入停滞，商铺间的邻里关系也迅速恶化。9月15日，为妥善解决这一纠纷，社区工作人员一方面了解事发全过程，收集相关证据，另一方面，依据《物业管理条例》等相关法律法规，向三方耐心讲解各自在此次事件中应承担的责任和义务。最终经第三方专业检测公司排查，此次漏水原因是熊女士商铺的暖气管道没有维护到位导致爆裂。

9月25日，三方达成协议，由熊女士维修路女士和殷女士两家商铺的吊顶、地板、墙面，从而尽快恢复营业。考虑到路女士商铺损失情况最为严重，物业公司决定减免路女士商铺2025年度的部分暖气费。目前，两家商铺吊顶、地板、墙面修缮完毕，已恢复正常营业。

记者 王凌

一帮到底

社区物业携手共治 商户重视卫生获奖励

近日，科普路社区联合物业采取新措施，充分调动了商户参与商圈环境治理的积极性，有效改善了商铺周边环境脏乱差现状。

8月22日，科普路社区联合物业成立商户垃圾治理监督小组，不仅完善修复了商圈的基础设施，还每天打扫外摆区域的卫生，对“门前六包”等方面表现突出的商户给予一个月免费停车和500元的现金奖励。

据了解，位于五矿天地巷子一家烤肉店门前的绿化带，因长期以来无人管理长满杂草，种植的花全部枯死，烟头、废纸巾和零食袋等垃圾到处都是。时间一长，绿化带内散发出一股臭味，也影响店内就餐的顾客。烤肉店后门装卸货物的道路坑坑洼洼，车辆经过时颠簸起伏，好多司机都不愿意来，这两件事成为烤肉店店长罗先生的烦心事。

商户垃圾治理监督小组成立以来，社区和物业携手共治，不仅清理了绿化带内的垃圾，还补种了新的植被，修复了坑洼道路。烤肉店店长罗先生说，非常感谢社区和物业帮他解决了两件烦心事，现在他再也不用担心臭味和路面的问题了。现在店内的营业额相比之前增加了30%，天气炎热时店外就餐的顾客数量也明显增加，这都得益于商圈环境的改善。

科普路社区马书记说，推出的新措施赢得了广大商户的认可。新措施实施以来，这家烤肉店每日清理外摆区域卫生，及时更换破损隔油垫，定期清洗垃圾桶，有效维护了商圈环境的干净整洁。9月20日，这家烤肉店赢得了9月份的示范商户，不仅获得了500元的现金奖励，还获得了一个月的免费停车奖励，周边商户也纷纷加入到自觉保持卫生环境治理的队伍中。

记者 王凌

一周视听