



谁有义务保障居住安全?

整理 姚丽萍

房屋安全是个大命题。小区楼房外墙脱落、屋内渗水等房屋安全问题时有发生,那么,居住安全谁来保障?

先说建设单位,一般称为开发商。法律规定,建筑物竣工后的两年内,建设单位负对建筑物的质量保证责任。换言之,房屋建成后两年内出现质量问题,由开发商无偿修复。近年来推出的住宅工程缺陷保险,出了问题由保险公司第一时间作出赔偿,很大程度上缓解了开发商保证期内因质量问题产生的经济损失,也为入住的业主提供了及时修复的保障。如果两年质量保证期后发生质量问题,要分析损失产生的原因,如果是建设单位的责任,则仍由开发商负责修复。

再说物业公司。大部分业主会通过合同,将房屋委托给物业公司做日常的维护和保养。物业公司依据物业服务合同的约定,定期对房屋进行安全检查和日常维护,提醒和协助业主必要时采取措施,消除安全隐患。发生危及房屋安全的情形时,有义务主动采取应急防范措施等。物业公司仅在未按照合同以及法律规定履行管理职责时,承担相应法律责任。

至于政府的责任,是依法履行指导监督、排查安全隐患,或当房屋出现问题时的应急处置等法定义务。政府履行的是行政管理职责,在法律意义上,政府不能代替业主来支付房屋的维修费用,或者承担因为房屋安全问题引起的赔

偿责任。但必要时,也是有相应的资金扶持,以激励市场主体,为房屋质量安全保障提供服务。

最后,说说业主。《民法典》第278条规定:业主可以共同决定筹集建筑物及其附属设施的维修资金。业主共同决定筹集建筑物及其附属设施的维修资金,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。同时应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

不过,这个比例发生效力,是“通常情况”,具有普遍性、一般性。比如,你家小区住着还行,外墙、电梯,都还没有安全隐患,不会掉下

来伤人,只是房屋“养老金”有点少了,业委会很负责任,未雨绸缪,一合计,动议续筹,请业主们表决吧。

可是,若要遇到“紧急情况”、“非常情况”,有没有强制续筹呢?有。看看《上海市住宅物业管理规定》,就知道——当专项维修资金余额不足首期筹集金额30%时,那就赶紧准备二次筹集吧。电梯安全、外墙安全、小区公共安全,都是要花钱维护的,该用就用,该续筹就续筹,有备无患,安全第一!

续筹,业主怎么缴付?业主委员会可以通知开户银行,向业主发放放款通知,业主在90天内依法补交。若业主不交,由业委会提起诉讼。业主在转移、抵押房屋时,需要提交足额缴纳维修资金凭证,不

然,不得转移、抵押。

房子“养老金”怎么用?其实,从国家大法到地方立法,都有说法。或许,更多时候,这笔“养老金”怎么用,不是法律问题,而是观念问题。

一言以蔽之,业主是房屋质量安全的最终责任人。因此,我们爱护自己的产权房,就是维护了公共的房屋安全。这也提醒了我们,要按时缴纳物业费,以促进物业管理;按时补充缴纳公共维修资金,以保障公共建筑的使用安全。善待房屋、合理作用,不违规装修,以确保建筑安全。每位业主都履行法定义务,是房屋安全的真正保障。

屠涵英(市人大代表、市人大建设委委员)

本报讯 (通讯员 宋 严 记者 江跃中)年逾花甲的张老伯被陌生网友拉进某投资理财群,群里的老师直播炒股个个涨停,网友在“老师”的点拨下赚得风生水起,自以为找到财富正确打开方式的张老伯,轻信“老师”推荐,下载了一款博彩App,却不知自己正一步步落入犯罪分子布下的陷阱……所幸转账前,网吧工作人员及时发现并报警,警方介入后帮助老人识破骗局,保住了张老伯的养老钱。

7月8日下午3时许,普陀公安分局石泉路派出所接到辖区某网吧工作人员的求助电话:网吧内有一老人执意要向某款游戏大额充值,并自称有“专家”指点,疑似正遭遇电信网络诈骗。接报后,民警立即赶赴现场开展反诈劝阻。见到民警后,老人仍执意要汇款,始终坚信自己没有受骗,认为民警和网管很“碍事”,对民警的劝阻十分抵触。民警只得先稳住老人情绪,劝说他一起回派出所核实游戏的真实性,进而开展下一步劝阻工作。

来到派出所,通过沟通,民警了解到老人姓张,今年64岁,退休后就一直喜欢在家炒炒股。最近,他被一陌生网友拉进了一个

『投资者』的养老钱保牢了

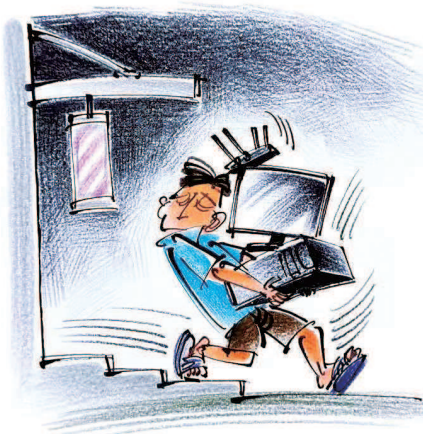
警方劝阻一起博彩电信诈骗案

理财投资QQ群,群里的“老师”先是直播自己炒股,接着自称掌握了某博彩网站后台的漏洞,跟着买稳赚不赔。起初,张老伯还不以为然,直到他看到群内的“网友”们都在发中奖盈利的截图,心动了,认为下一个就该轮到自己赚钱了。根据“老师”提供的链接,张老伯下载了一款名为“乡村游戏”的博彩App。后在“老师”“指导”下,张老伯独自前往网吧,通过网银向一个人账户转账。由于张老伯对网银转账操作不熟悉,便找来网管帮忙。幸运的是,民警经常到网吧开展防范电信网络诈骗宣传,网管一眼便发现了博彩App中的蹊跷,在劝说张老伯的同时,示意同事报警求助。

民警向张老伯详细分析了骗子的套路,并向张老伯指出,群里的这些“网友”除了张老伯都是诈骗团伙的“托”。民警还向张老伯列举了类似的诈骗案例,正规的投资理财平台不可能要求客户向个人账户充值汇款。

此时,张老伯方才恍然大悟,自己险些落入骗子圈套。随后,张老伯在民警的指导下当场退出了投资群,删除了诈骗App以及微信、QQ中各种“大师”“专家”“老师”的联系方式。

发廊倒闭储值卡“打水漂” 受害者竟偷走店内电脑



孙绍波 画

本报讯 (通讯员 李诚 记者 孙云)男子朱某在某美发店内充值了2000元钱,谁知卡内余额还未用完,店铺就倒闭转让了。不甘心的朱某竟溜入美发店内,将电脑和路由器等物品统统搬走了自己经营的冷饮店使用。日前,从受害者变成犯罪嫌疑人的朱某已被松江警方依法采取刑事强制措施。

7月10日上午,永丰派出所接到辖区某美发店老板许先生报警,其店内的电脑和路由器等物品被偷了。民警在现场勘查时,一位男子竟然走进店里坦白东西是他拿走的,民警立刻将男子朱某带回派出所接受调查。

面对民警,朱某坦白了他的盗窃动机。原来,早先他在该美发店内充值了2000元钱,但还没用完卡内余额,美发店就关门转让给新老板了,朱某以为自己的钱要不回来便心生怨恨。7月9日晚7时许,朱某见该店内没人管理,就悄悄溜进去想偷些东西来弥补自己的损失,看到桌上有一台电脑显示屏、主机和路由器等,就将它们偷回了自己店铺。

最终,在警方的协调下,朱某的充值卡将能够在此家美发店老板新开的店内继续使用,但朱某也为自己的冲动行为付出了代价。

“路怒”打人划车,一时冲动被刑拘

本报讯 (通讯员 叶仲文 记者 孙云)夏日炎炎,心情容易浮躁,开车要谨防“路怒”。这不,近日在松江就连续发生两起因“路怒”引发的违法犯罪案件,其中一起案件的当事人在划车后意识到后果严重后悔地直抽自己耳光,却也已无济于事。

日前,司机沈某驾车至松江区九亭镇某路口时,因不满一辆车在行车时插队,便加速超越该车,故意

挡在前面不让该车正常行驶。被阻拦的司机停车后,下车与沈某理论,沈某更是怒不可遏,突然动手殴打对方。九亭派出所接到报警后第一时间进行了调查,对沈某处以行政拘留。

近日,方松派出所则接到席先生报警称,其停放在一商铺门口的车辆被划,损失价值近万元。经过方松派出所民警多方侦查及走访,锁

定嫌疑人项某身份,并在某酒店大堂内将其抓获。经讯问,项某在划车当晚喝了许多酒,在步行回住所的过程中,看到席先生的车辆停放在路边,有些碍事挡路。项某借着酒劲,怒从心生,便拿出随身携带的硬物划伤车漆。划车后,项某十分后悔,连连抽自己的耳光,但已难以弥补,为自己的一时冲动付出了被刑事拘留的代价。



你讲我听

夫妻积怨源自一封信

结婚三十多年的印先生,最近突然向妻子曹女士提出离婚,理由是孩子已经成家立业,自己的“历史使命”完成,不想再和妻子一起生活。手足无措的曹女士极力挽回,但丈夫去意已定。无奈的曹女士便找到了我。

曹女士与印先生婚前是同厂职工。当初厂里男职工多,女职工少,老实的曹女士挡不住印先生强烈的追求攻势,选择接受印先生。虽然印先生家人并不看好曹女士,但大大咧咧的曹女士对婆家的“排斥”,并没有放在心上,婚后更是对婆家尽心尽力,不但拿出自己的“私房钱”给婆家翻造新房,平时对公婆也是体贴尊重、孝顺有加。然而,曹女士的孝心并没有得到婆家人的认可。一次因为生活费补贴的事,她和婆

婆、大姑子发生了矛盾,争执中曹女士被公公打了一记耳光。印先生见到脸、手都被抓伤的妻子很是生气,但碍于父母不便指责,便撂下一句:“再也不回来了。”随后与曹女士不辞而别去了外地。

公公的一记耳光,彻底打掉了曹女士对婆家的眷恋。她委屈地给妈妈写了封信讲述自己的不满,同时又写了长达10页纸的信寄给婆家,信里详述了事情的来龙去脉,也悉数了自己一直以来的委屈。印先生看完信就劝她不要寄,但曹女士不听。信是寄出了,结果可想而知。婆婆看完信,不仅对曹女士不理解,

且更加记恨。公公本就有肝炎,后转化为肝癌,收到信后3个月,旧病复发住进了医院,不久便去世了。婆家人都责怪曹女士,认为是这封信把公公气死了,曹女士为此很后悔。

时过境迁,曹女士和婆婆的关系终于被时间修复了,但不久发生的一件事,让她们关系又僵了起来。曹女士曾答应为婆婆做八十大寿,但是婆婆的大寿正逢春节,在订不到合适饭店的情况下,曹女士也就不不了了之,并且没跟婆婆解释。结果春节期间,曹女士去婆家拜年,就遭到婆婆一顿臭骂,认为上海饭店那么多,完全可以改期或是改换

到较小的饭店。备受委屈的曹女士,将所有责任都推到了印先生身上。此外,曹女士的固执,也令夫妻生活亮起了“红灯”。退休后,曹女士常会喋喋不休提起陈年往事,印先生感到与妻子在一起很压抑,便报名参加了社区合唱队。曹女士看到丈夫在合唱队判若两人,心生不满。她去找合唱队的负责人,称家中有事需要印先生,希望他们的活动不要那么频繁。负责人索性就劝印先生不要再参加合唱队了,这下印先生火了,联想起妻子与家人的种种往事,气不打一处来,便提出离婚。

冰冻三尺非一日之寒,其实印

先生对曹女士的不满从35年前的那封信就开始了。在为他们调解的过程中,我发现印先生有好几次转身叹气,看来受不了曹女士的唠叨,也是印先生想离婚的原因之一。我劝印先生,妻子虽有缺点,但总体来说还不错的,为家庭付出很多。如果印先生能將心比心地换个角度思考,也许就能够理解。

我建议印先生可以带着曹女士一起唱歌,一起参与社区活动,这样她的心结就会解开。当曹女士唠叨时,他可以不要放在心上。夫妻间没什么可争的。况且现在大家的年纪都大了,脾气性格改不了,只能改变自己的生活方式。听了我的劝,印先生点点头,答应不提离婚,尝试改变。

人民调解员 青云