

租了十年的房子房东要出售 他不想卖给我，可以索赔吗

近日，“提灯定损”一词多次登上热搜，有网友发视频称，其租住在江西省上饶市玉山县一处自建房，“退租时房东郭某林拿着探照灯逐寸检查，最后列出的赔偿清单总额达一万余元”。

今天，我们一起梳理房屋租赁常见法律问题，以期帮助出租人、承租人规避租房可能遇到的法律风险。

问:正常使用中房屋损坏由谁负担维修义务?

答:非租用户过错致使房屋损坏,房东不得以任何理由拒绝维修。民法典第七百一十二条规定,出租人应当履行租赁物的维修义务,但是当事人另有约定的除外。因此,对于租赁房屋内设施设备维修义务的确定,首先以双方租赁合同的约定为准,没有约定的要由出租人负责维修。

问:承租人提前解约退租,已支付的租金和押金如何处置?

答:违约方应承担违约责任(双方另有约定的除外),守约方可主张按照合同约定追究对方违约责任。

民法典第五百零九条规定,当事人应当按照约定全面履行自己的义务。当事人应当遵循诚信原则,根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。当事人在履行合同过程中,应当避免浪费资源、污染环境和破坏生态。

问:租到了危害健康的房屋可以解除合同吗?

答:可以随时解除。民法典第七百三十一条规定:租赁物危及承租人的安全或者健康的,即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格,承租人仍然可以随时解除合同。

问:退租后租户留下过量生活垃圾,清洁费谁来承担?

答:应当由租户承担。民法典第七百一十四条规定,承租人应当妥善保管租赁物,因保管不善造成租赁物毁损、灭失的,应当承担赔偿责任。因此,租客在使用屋内配置设施时,应当避免毁损、灭失,否则应承担赔偿责任。

问:租到“隔断房”要求解除合同,算不算违约?

答:不算。民法典第一百五十三条规定,违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。“隔断房”属于未经合法批准建造的房屋,因其标的物具有违法性,所以租赁合同应为无效。

问:租住的房屋被售卖,面对腾房要求租户必须搬出吗?

答:“买卖不破租赁”,任何人无权要求租户腾出房屋。民法典第七百二十五条规定:租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力。

问:租了十年的房子,房东要出售可不想卖给我,可以索赔吗?

答:如同等购买条件下,可以索赔。民法典第七百二十六条第一款规定:出租人出卖租赁房屋的,应当在出卖之前的合理期限内通知承租人,承租人享有以同等条件优先购买的权利;但是,房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出卖给近亲属的除外。

民法典第七百二十八条规定:出租人未通知承租人或者有其他妨害承租人行使优先购买权情形的,承租人可以请求出租人承担赔偿责任。但是,出租人与第三人订立的房屋买卖合同的效力不受影响。

据新重庆

平安两江新区

“老板”拉群喊你打款,莫轻信

近日,重庆两江新区鸳鸯街道辖区发生一起冒充“老板”的诈骗案件。3月14日,两江新区某烟酒专卖店的会计张女士收到一则好友申请,一个微信名叫“匆匆那年”的账号添加其为好友,因为申请人的头像、姓名和老板刘女士一模一样,张女士以为是老板的新号,于是通过了好友申请。紧接着发生的事,却让她摸不着头脑。

这位新加的“老板”把她拉入一个工作群中,并发布了一条消息,“明天不是要发工资吗?你现在安排查看公司账上还有多少可用余额,汇总好这里发一份。”

看到这条消息后,张女士觉得有点奇怪。“老板从来不以这样的操作方式问公司的账户余额,我感觉不对劲。”于是,张女士立即联系老板刘女士核实情况。刘女士表示,自己并没有在微信拉群并且询问公司账户余额。

确认了对方是骗子后,张女士报了警。鸳鸯派出所民警陶思俊介绍,好在张女士及时察觉并识别到了诈骗手段,骗子的诈骗计划没能得逞,目前案件正在进一步办理中。

两江新区警方提醒:

交友后诱导投资诈骗、刷单返提成诈骗、冒充客服诈骗、冒充单位领导或公检法人员诈骗是常见的诈骗方式,请居民朋友时刻保持警惕,不听、不信、不转账,以免上当受骗。遇到上述可疑情况,千万不要听取或相信对方提供的联系方式或身份验证方式,更不要被对方“牵”着走,一定理清思绪通过自己的方式或者官方途径核实相关信息。

重庆晚报-厢遇记者 陈丹

增设礼嘉派出所出入境受理点

4月2日,在两江新区公安分局礼嘉派出所,市民田先生在办理完交通违章业务后,顺便来到出入境受理点办理了护照,“一所通办”的快捷服务让他赞不绝口。他说:“以前要专门跑到出入境办证厅去办,而现在在派出所就可以办护照,再也不用跑来跑去,真是太方便了!”

负责受理业务的民警蒲秋蓉介绍,位于礼嘉派出所的出入境受理点是2024年初新增的窗口,周一至周五工作时间,市民都可以在这里办理护照、往来港澳通行证及签注、往来台湾通行证及签注等业务。受理点内设置有自助照相机、发证机、智能签注机等智能设施,市民可自助办理拍照、申请信息提交、指纹和电子签名采集、现场人像采集、缴费和回执打印等业务。此外,受理点还配备了复印机,以及急救药品、老花镜、隐形眼镜药水、梳子、发圈、发胶、浅色衣服等物品,随时为有需要的群众提供最大的便利。

民警介绍,经过多次选址调研,积极协调场地和警力后,于今年初设立了礼嘉受理点。受理点辐射两江新区礼嘉、北碚碛家、沙坪坝井口等地30余万居民及企业员工,并和已有的两江新区公安分局出入境办证厅形成“一南一北”的互补格局,市民群众可以就近办理业务。受理点启用以来,共受理各类出入境证件1800余证次,为申请人提供急事急办服务16证次。

此外,为及时了解企业需求,支队民警还坚持深入企业走访,为企业提供政策咨询、证件办理等服务,第一时间回应企业提出的重大、紧急诉求,在法律允许范围内做到特事特办、急事急办,打通服务壁垒。两江新区警方提醒:周一、周五和每天10:00至11:00、15:00至16:00等为办证高峰时段,办证人员相对较多,建议市民朋友们错峰办理。12367出入境咨询服务电话,为群众提供24小时咨询解答和急事急办服务咨询。出入境办证大厅配有自助照相机为申请人提供免费采集制证照片,办理证件时请穿深色衣服,不佩戴耳环、项链、美瞳等饰物,不画浓妆,不戴眼镜,发型不遮盖住面部和耳朵。

重庆晚报-厢遇记者 陈丹

志愿者清理垃圾与宣传并进

为持续巩固国家卫生区建设成果,近日,大渡口区跳磴镇中顺社区开展了白色垃圾清理活动,发挥志愿者在和谐美丽社区建设中的重要作用。

活动中,中顺社区多次组织辖区内党员志愿者、学校师生、热心居民等对辖区内道路公共环境、未交付路段开展全面清理,重点清除辖区内的白色垃圾。

活动过程中,工作人员还会随机根据看见的垃圾进行“垃圾分类”科普和宣传。截至目前,中顺社区多次动员辖区内党员志愿者、学校师生、热心居民等人共计130余人次参与清洁活动。接下来,中顺社区将联合辖区内多个共驻共建单位,以务实行动助力国土卫复审迎检贡献力量。

重庆晚报通讯员 屈雯雯

松中教师喜获赛课一等奖

近日,渝北区高中生生涯规划教育现场优质课大赛落下帷幕,重庆市松树桥中学青年教师李莹代表学校参加比赛。经过激烈角逐,李莹凭着扎实的教学功底和出彩的教学设计斩获一等奖。李莹引导学生深入理解兴趣与职业之间的内在联系。其设计,用张京的故事情节让同学们对梦想的追求,引发学生对兴趣与职业关系的深度思考。

课堂的互动性和实践性是本案课的一大亮点。丰富多彩的活动和游戏环节让同学们充分参与,深入体验,从而更加深刻地理解了兴趣与职业的关系。重庆晚报通讯员 赵华琼

重庆晚报 登报热线 023-86622662 13368336681 (微信同号) ... 南岸路旺铺转让 13398387093 泰 ... 重庆永双物有限公司遗失公章 ... 重庆永双物有限公司遗失公章 ... 重庆永双物有限公司遗失公章 ...