

帮您问了
帮办热线: 18975148292

小区麻将馆扰民, 可以找哪里维权

湖南长沙姜女士:小区2栋一楼设有两家麻将馆,每天敞着门打到凌晨,麻将桌洗牌声和打牌人吵闹声太大了,周围低楼层住户苦不堪言。我和老头子天天被吵到晚上十二点也睡不成。我们屡次上门提醒,毫无作用,请问找哪里维权?

答:根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》以及各省市关于噪声管理的相关法规,居民住宅区域内不得从事经营活动或制造干扰他人生活的噪声。如果棋牌室的行为违反这些规定,住户有权依法维护自身权益。可以打110报警,让警方对商户进行约谈及批评教育,也可以打12345市民热线反映问题,要求有关部门解决。

同时,《物业管理条例》第四十六条明确规定:“物业服务企业应当对物业管理区域内违反治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律法规的行为进行劝阻,并向有关部门报告。”因此,物业公司对于小区内麻将馆扰民的情况也有责任。若物业公司未履行职责,住户有权向相关政府部门投诉或通过诉讼解决问题。(湖南通程律师事务所律师 周波)

买二手房未过户, 拆迁款归谁

山东青岛张女士:多年前我购买了城中村一处小产权房,与房主孙先生签订了房屋买卖合同,由于这个小产权房不能做变更登记,所以签完合同后,我就一直在房子里居住。最近,房子要拆迁,对于拆迁的补偿款,拆迁办都是与孙先生直接协商的,最终他拿到了所有的拆迁补偿款。明明是我买了这个房子,这笔拆迁款为什么没有我的份?我去跟孙先生协商,他也不搭理我。

答:由于小产权房无法进行登记变更,因此,在拆迁过程中拆迁办无需跟您协商,只需要跟房屋所有人进行协商。但是按照司法实践来看,像你这种情况,法院会根据房屋购买的时间、房屋装修改造情况等综合因素进行考量,酌情给你部分补偿。建议你继续跟对方进行协商,如果协商不成,再通过诉讼程序解决。同时还要提醒大家,在购买小产权房时,一定要签一份补充协议,将后期可能出现的房屋拆迁等情况约定清楚,避免不必要的纠纷。(山东德衡律师事务所律师 姜晖)

物业公司连上黑榜, 可否要求减物业费

湖南长沙王先生:小区物业公司服务差,连续两个季度被住建部门列入黑榜及重点监管名单,问题包括违规使用消防用水、投诉量大、整改率低等。但即便如此,小区业主缴纳的物业费却从未减少,合理吗?

答:住建部门设立的物业公司红黑榜制度,是对物业公司服务质量的官方评价依据。企业一旦被列入黑榜,说明其服务存在严重问题。这一黑榜评价可作为物业公司服务不达标的重要证据。建议业主可通过召开业主大会、业委会等方式,收集物业公司服务不到位的证据,先以业委会名义要求整改并减免物业费。如果协商无果,可依法向法院提起诉讼,要求减免部分费用或解聘物业公司。(湖南国楚律师事务所律师 胡佳敏)

长沙已有法院判例,物业公司被列入黑榜的当年,可判决物业费按70%计算。建议你们可向物业公司书面申请减免物业费,并附上黑榜相关材料。必要时,还可向住建局或通过12345热线投诉。业主维权时,应保留物业公司不作为的证据,如沟通记录、服务不过关的照片、视频等。(湖南如金律师事务所律师 胡娟)

小喇叭
(请与本版编辑联系)

找战友

我叫李水清,出生于祁东县金桥镇新桥头村,1955年在朝鲜志愿军382部队四中队当文书,领导是连队副指导员。当时,连队里湖南和四川的战友最多,来自邵阳的李韵耕不仅是我的老乡,更是亦师亦友的引路人。李韵耕生于1930年前后(现年约94岁),籍贯或为湖南省邵东市,复员后可能返回湖南定居。由于当年通讯不便,我们自1958年分别后再无联系。若您有相关线索,请与编辑部联系。(湖南衡阳李水清 88岁)



李水清(左)与李韵耕

