

狼狗乱叫、轿车乱停、楼道乱占、住宅乱租……小区问题多,全影响生活——

事情不算大,但特让人烦 业主咋维权,律师来支招

□记者 王蕾 李迎博

噪音扰民、公共场地被占、居民房“住改商”……作为小区内一名业主,当我们的合法权益受到他人的侵害时该求助哪个部门?不妨听听律师的建议。



绘图 李玉明

狗叫扰民该找谁?

案例:“每天半夜,总能听到一条狗在狂吠,让人睡不好觉。”市民张先生每天工作特别忙,安静的睡眠环境对他来说很重要。然而,张先生所居小区内有一户居民家中养了一条狼狗,狼狗每天深夜狂吠不止,严重影响大家休息。张先生多次和养狗的居民协商,但问题一直没能解决。张先生希望通过法律手段解决问题。

律师建议:河南大进律师事务所的许现伟律师说,根据相关规定,在小区内养犬的业主必须办理养犬证。养犬业者有义务保证其饲养的犬只在夜间不乱叫扰民。遇到狗叫扰民的情况,受困扰的居民可向公安机关求助。根据《中华人民共和国治安管理处罚法》相关规定,饲养动物干扰他人正常生活的,将被处警告;警告后不改正的,处200元以上500元以下罚款。

汽车挡道该找谁?

案例:市民郭女士所居小区停车位较少,但时常有外来车辆停放在小区,造成小区道路堵塞。10日下午,郭女士准备开车外出,却发现停车位旁的道路上停着一辆黑色轿车,刚好挡住郭女士车的去路。小区物业告诉郭女士,这辆黑色轿车进入小区时没有登记,不知道是谁的车。无奈之下,郭女士只好乘出租车出行。

律师建议:许现伟律师说,小区内道路属于小区全体业主共同拥有的公共设施,任何业主或外来人员无权在小区内停车位以外的地方私自停放车辆。遇到汽车挡道的情况,业主可通过小区物业公司协调解决问题。根据《物业管理条例》中的规定,物业公司负责保持小区内道路畅通的责任;同时,物业公司也应当对进出小区的车辆进行登记。

装修扰民该找谁?

案例:“楼上的住户装修到半夜还不停工,我到楼上找装修工人理论,他们根本不理我。”市民孙先生说自己很困惑,“这种装修噪音扰民的行为谁来管?”

律师建议:许现伟律师说,

《物业管理条例》规定,业主需要装饰装修房屋时,应当事先告知小区物业管理公司,物业管理公司应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主。业主装修若妨害其他业主正常休

息,物业管理公司有权阻止。另外,根据《中华人民共和国治安管理处罚法》规定,制造噪音干扰他人正常生活的处警告;警告后不改正的,处200元以上500元以下罚款。

楼道被占该找谁?

案例:市民李先生居住的小区建成时间较早,居民楼楼道内空间很小。一些住户将用不着的废旧家具、废纸箱等杂物堆放在楼道内,影响大家上下楼,并带来消防安全隐患。

律师建议:许现伟律师说,根

据《物业管理条例》规定,楼梯间属于居民楼的公共空间,全体业主都对楼梯间拥有监督和管理权。《中华人民共和国消防法》规定,住宅区的物业服务企业应当对管理区域内的共用消防设施进行维护管理,提

供消防安全防范服务。任何单位、个人不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材,不得埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距,不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道。

鞭炮噪音该找谁?

案例:过完年,冯先生所住的小区里陆续搬进不少新住户,小区越来越热闹了,可冯先生却有着满肚子的苦水。“我经常上夜班,习惯上午在家睡觉。可这两天很多人在搬家,一搬家就要放鞭炮,吵得我睡

不着啊。”

律师建议:许现伟律师说,根据《洛阳市市区烟花爆竹安全管理条例》中相关规定,居民不得在居民住宅楼楼道、阳台、窗台、楼顶燃放烟花爆竹或者向外抛掷烟花爆竹,不得向行人、车辆、

建筑物、构筑物和人群密集场所投掷烟花爆竹。同时,农历腊月二十三至正月十六可以燃放烟花爆竹,其他时间禁止燃放烟花爆竹。市民发现违反条例规定的行为,可向公安机关、安全生产监督管理部门举报。

活动场地被占该找谁?

案例:市民李先生反映,他所住的小区内活动场地面积不大,场地上有一张乒乓球台,孩子们经常在这儿打乒乓球。这两天天气不错,有些居民把

自己家里的粮食拿出来摊在乒乓球台上晒,孩子们没地方打球了。

律师建议:许现伟律师说,小区内活动场地属于公共设施,任

何人不得私自占用。如活动场地被占,业主可向业主委员会反映。如小区内没有业主委员会,居民可向物业公司反映,要求物业公司协调解决问题。

邻居住宅商用该找谁?

案例:“一楼的房子几乎全都变成了商铺,有美容院、裁缝店、辅导班……小区现在特别乱,生人特别多,安全隐患大啊。”纱厂路某小区居民彭先生说,他所居小区许多一楼住户都将住宅改作商用,整个小区变得“脏乱差”。

律师建议:许现伟律师说,

根据《洛阳市城市房屋安全管理条例》规定,房屋产权人、使用人严禁擅自破墙(窗)开店,改变房屋使用性质。确需破墙(窗)开店的,应当征求邻居及所在小区物业管理委员会及社区居委会的书面同意,并在该小区公示7日内无异议后,再至市城市规划部门办理相关审批手续,最

后持市规划部门手续到市房屋安全鉴定机构申请安全鉴定核准。违规破墙(窗)开店的,应在15日内恢复房屋原状。15日内没有恢复房屋原状的,有关部门将依法责令其恢复原状并予以经济处罚。对抗拒不执行处理决定者,有关部门将依法提请法院强制执行。

“3·15 维权与服务大行动”之“案例曝光”

把钱花到哪儿,自己说了算

□记者 邓德洪 通讯员 张锦

不在你这儿修车了,你就乱涨检查费?

【关键词】消费自主

【案例简述】

2009年9月30日,瀍河工商分局12315申诉举报中心接到投诉:2008年7月16日,4名来自济南的消费者在位于九都路东段的一家轿车专卖店购买一款轿车;9月28日,轿车发生事故需要修理,该店预计修车费用为49000元,消费者认为价格太高,不愿在此维修,但店方要收取4900元评估费。

接到投诉后,工商执法人员立即进行了调查。工商人员了解到:评估费指的是损坏汽车的拖车费用及拆装检查费用,如果消费者在汽车经销商处修理,经销商应免收此项费用。经执法人员调解,该店最终同意把评估费降低为2900元,消费者也表示满意。

【法律解读】

《消费者权益保护法》第九条规定:“消费者享有自主选择商品或者服务的权利。消费者有权自主选择提供商品或者服务的经营者,自主选择商品品种或者服务方式,自主决定购买或者不购买任何一种商品、接受或者不接受任何一项服务。消费者在自主选择商品或者服务时,有权进行比较、鉴别和挑选。”

本案中,消费者有选择在其他经销商处维修汽车的权利,经销商应当给予配合。

导航仪跟我的轿车不配套,干吗还卖给我?

【关键词】消费知情

【案例简述】

2009年3月12日,消费者刘女士向西工商分局投诉:1月1日,她在德众汽车城装饰部为自己的轿车购买了“卡仕达”导航仪一台,可视探头一套,坐垫一套,付款4400元,店方承诺半小时后将导航仪安装完毕,结果5个小时也未能安装完。次日上午,店方为刘女士的轿车更换了3台导航仪,但都不能正常使用。店方承诺将导航仪返厂修理,可直到3月中旬也未能履行承诺。为了此事,刘女士多次去该店。刘女士要求店方退还自己购买导航仪的费用,并赔偿她的损失。

经工商执法人员调解,德众汽车城装饰部最终承认了错误,称该导航仪与刘女士的轿车不配套。刘女士也对店方表示谅解。双方达成协议:店方退还刘女士货款4000元,并赔偿其损失2000元。

【法律解读】

《消费者权益保护法》第八条规定,“消费者享有知悉其购买、使用的商品或者接受的服务的真实情况的权利。消费者有权根据商品或者服务的不同情况,要求经营者提供商品的价格、产地、生产者、用途、性能、规格、等级、主要成分、生产日期、有效期限、检验合格证明、使用方法说明书、售后服务,或者服务的内容、规格、费用等有关情况。”

在本案中,由于经营者隐瞒了该导航仪与轿车不能配套的真实情况,未能将导航仪安装成功,应当承担相应的赔偿责任。