

押金不被乱扣,中介不碰租金,违规出租要追责……

9月起,租房这些事有“法”管!

本报记者徐国文

民生一线

长期以来,押金难退、中介跑路、违建出租等问题,一直困扰着广大租房群体。今年9月15日,新出台的《住房租赁条例》(以下简称《条例》)将正式施行,住房租赁行业也将迎来全面规范。

9月5日,记者采访了市住房和城乡建设局有关负责人,结合本地典型案例,深度解析新规亮点。

破解“押金难退”困局

“退租时房东说家具划痕要扣押金,可扣多少全凭房东说了算”——这样的押金纠纷,在租房市场里屡见不鲜。

此前,在十堰务工的张女士租了一套房子,与房东约定“租期一年,月租金1000元,押金2000元”,并签订了房屋租赁合同。租约到期后,张女士要求退还押金,房东却以“地板有划痕”为由拒绝,双方就押金问题陷入纠纷。最终经相关部门调解,房东向张女士退还了1500元押金。

“这类纠纷的核心,在于租赁合同对押金的约定不够细致。”市住房和城乡建设局有关负责人介绍,《条例》第10条明确规定:出租人收取押金的,应当在住房租赁合同中明确约定押金数额、退还时间及扣减押金的情形等事项;除住房租赁合同约定的情形外,出租人无正当理由不得扣减押金。该负责人提醒,租客与房东签订合同

时,需仔细核对押金条款,明确扣减押金的具体情形,例如设施设备、室内物品损坏后的赔偿标准。入住时,要和房东一起对房屋内的设施设备、物品进行详细检查并登记;若发现损坏,务必要求房东维修或更换;若物品存在自然磨损、老化,也需通过拍照、录像等方式标注清楚,留存好证据。

切断“中介跑路”风险链

中介人员收取租户租金、押金后失联的情况,时有发生。

陈先生夫妇随女儿迁居外地,决定将十堰城区的一套房屋出租。他们私下联系某房屋中介机构工作人员,委托对方代办租赁事宜。初期,房屋租金都能按时转入陈先生的银行账户。可一年后,陈先生突然发现租金中断,该工作人员也失去联系。等陈先生返回十堰查看时,竟发现自家房屋已被违规改造成5个独立房间,分别出租给不同租客,而房屋中介机构工作人员早已卷走预收的全部押金和租金。陈先生随即向有关部门投诉,可调查后发现,他并未与该中介机构签订委托租赁协议,工作人员的行为属于个人行为,且其早已从机构离职,陈先生的维权之路陷入困局。

针对这一现象,《条例》明确规定:住房租赁经纪机构的从业人员,不得以个人名义承接住房租赁经纪业务;住房租赁经纪机构不得代收、代付住房租金和押金。这一规定既规范了房屋中介机构的经营活动,也进一步保障了广大租户合法权益。

市住房和城乡建设局有关负责人提

醒,群众租房时务必选择正规机构,可通过该局官方网站查询中介机构是否在主管部门备案;若未备案,建议不要通过该中介机构租房。此外,租客支付租金或押金时,应直接交给房东,切勿经中介机构或其工作人员转交,以此规避资金风险。

划出房屋出租“红线”

现实中,不乏100余平方米的住房被分割成多个房间出租,甚至楼顶也被改造成出租的情况。殊不知,这类出租房不仅违法,还暗藏诸多安全隐患。

2020年,黄女士通过某租赁平台,以每月500元的价格租下一处位于楼顶的彩钢房。居住期间,因房屋电路故障,她自行购买的一台电器被损坏。黄女士与房东协商赔偿无果后,最终只能选择搬离。

针对这种情形,《条例》第七章规定:用于出租的住房应当符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的法律、法规、规章和强制性标准,不得危及人身安全和健康。厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间,不得单独出租用于居住。

据市住房和城乡建设局有关负责人介绍,《条例》进一步保障了租户人身安全,避免其陷入“阳台蜗居”“多人群租”等困境;对出租方而言,也直接压缩了其通过违规改造房屋牟利的空间,促进其合规经营。

明确合同备案制度

签订房屋租赁合同是确立租赁关系

的关键环节,然而部分市民因缺乏法律意识,常出现合同不规范或未及时备案的情况,为后续维权埋下了隐患。

2015年前后,李女士租房时,遭遇房东房产被拍卖的情况,由于她的租赁合同未备案,维权过程异常曲折。“此案中,若租赁合同已完成备案,备案证明就是承租人在租赁期间拥有房屋使用权的最有利证据。”市住房和城乡建设局有关负责人指出,《中华人民共和国民法典》明确规定:租赁合同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。

《条例》进一步明确,出租人应当按照规定,通过住房租赁管理服务平台等渠道,将住房租赁合同向所在地住房管理部门备案。据悉,合同备案制度具有双重保护功能,一是形式审查保障合同效力,通过备案的合同意味着其条款符合法律规定,权利义务约定明确,能有效规避“阴阳合同”等风险;二是证据效力保障合法权益,备案信息具有公示公信效力,在租金纠纷、押金争议、房屋拍卖等情形下可作为核心证据。

市住房和城乡建设局有关负责人提醒,租赁双方签订住房租赁合同时,建议优先使用该局官方网站公布的合同示范文本,明确约定租金标准、支付方式、押金数额、违约责任等核心条款。合同签订后,双方需在30日内到市房屋租赁管理中心办理备案手续,且承租人有要求出租人配合办理。

我市农村“三资”信息化监管平台通过省级验收 数字赋能“三资”管理更高效

本报讯 记者毛以国 通讯员张志林报道:9月8日,记者从市农村经济经营管理局获悉,我市10个县(市、区)的农村集体“三资”信息化监管平台建设在全省率先实现整市通过省级评估验收。

自去年启动农村集体“三资”(资源、资产、资金)专项整治工作以来,市农村经济经营管理局以“三个聚焦”为核心,全面推进农村集体“三资”监管平台建设与应用,持续提升“三资”管理数字化、智能化水平。

聚焦摸清家底,夯实管理根基。通过绘制底图、矢量绘图、查漏补缺、公开公示等全流程操作,细化清查工作流程,整合行业部门确权数据,广泛动员群众积极参与清查核算、实地勘测、线上监督,确保清查过程公开透明,全面落实“一物一码”“上图入库”管理标准,最终形成覆盖全市的村级资源资产地理数据“一张图”,真正实现农村集体“三资”底数清、情况明、数据准。

聚焦智慧监管,提升治理效能。目前,全市1791个村集体的“三资”清查数据已全面接入信息化监管平台,“一库三平台”包含的11个功能模块同步启用,实现对资源流转、资产运营、资金收支全流程线上跟踪监管。今年以来,通过平台累计开展农村产权流转交易1186宗,交易额达3.15亿元;该平台针对经济合同、财务收支、投资收益等关键环节,累计产生预警信息3200余条,推动清理整改问题合同1134份,有效防范村级集体资产流失风险。

聚焦建章立制,确保常态长效。推动出台农村产权流转交易规则、小型工程建设项目操作流程、财务管理办法等87项制度规范,构建“党委主动扛责、部门对标履责、纪委监委督责”的闭环工作格局,为农村集体“三资”监管提供坚实制度支撑。

张湾区委办

锤炼能力作风筑牢廉政防线

本报讯 通讯员万海毓报道:9月8日,笔者从张湾区委办获悉,该办始终坚持将党风廉政建设与能力作风建设一体谋划、同步推进,以能力提升促廉洁务实,以作风转变树清朗正气,为各项工作高效开展提供坚实保障。

狠抓政治建设,通过“三会一课”、支部主题党日、专题学习研讨等形式,引导党员干部深刻领悟“两个确立”的决定性意义,持续提升政治判断力、政治领悟力、政治执行力,切实筑牢廉洁从政思想根基。

聚焦主责主业,对标“快、稳、准、严、细、实”的高标准工作要求,精心组织开展“岗位大练兵”“干部大讲堂”等实战化能力提升活动,着力破解干部队伍“本领恐慌”,提升干部队伍专业素养与履职能力。

深化作风建设,严格执行中央八项规定及其实施细则精神,加强日常监督提醒,通过廉政谈话、案例警示等方式教育引导全体党员干部自觉知敬畏、存戒惧、守底线,以严实作风树立机关良好形象。

茅箭区人民检察院

开展岗前培训夯实履职根基

本报讯 记者马胜江 通讯员杨晓静报道:9月1日至5日,茅箭区人民检察院组织开展新进人员岗前培训,创新采用“思想淬炼+业务赋能+体能锤炼”三维融合模式,助力新录用公务员及雇员制检察辅助人员高效实现角色转换、精准适应岗位要求,迈好履职“第一步”。

培训期间,该院组织新进人员集中观看纪念中国人民抗日战争暨世界反法西斯战争胜利80周年大会现场直播,系统解读《新时代政法干警“十个严禁”》,教育引导新进人员筑牢思想防线、扣好“第一粒扣子”。依托各部门业务骨干“传、帮、带”优势,以案例讲解与互动问答相结合的形式,帮助新进人员快速了解检察职能、熟悉办案技巧、夯实业务基础。此外,开展队列动作、擒敌拳、警械使用、急救救护等实战技能教学,辅以提高强度、规范化训练,有效提升新进人员体能素质、实战能力、纪律作风与协作精神。

该院相关负责人表示,本次岗前培训既是一次系统的“赋能充电”,更是一场深刻的“思想洗礼”,希望新进人员珍惜岗位、扎根岗位、勤学苦练,以砥砺深耕、笃行不怠的韧劲和勤学善问、锐意进取的劲头迅速投入工作,为检察事业高质量发展注入新动能、贡献新力量。

文艺家走进湖北沧浪山国家森林公园采风

捕捉最真实的创作灵感

本报讯 记者冰客报道:9月6日,市文联组织市作家协会等市属文艺家协会、县(市、区)文联所属相关协会的60余名文艺家,走进湖北沧浪山国家森林公园开展采风活动。此次活动旨在通过文艺家的独特视角,深度挖掘沧浪山的自然生态之美与人文历史内涵,进而创作出更多彰显十堰本土特色的优秀文艺作品。

湖北沧浪山国家森林公园坐落于郧阳区红岩林场,公园内拥有两万亩原始蜡梅林,被誉为“中华第一蜡梅园”。文艺家们循着沧浪山的自然与人文脉络,在遍布野生蜡梅的溪谷间感受生态之美,在溪流直下的“梅花三瀑”前领略自然之雄,在承载工业记忆的胜利煤矿矿洞遗址里触摸历史温度,在充满传奇色彩的老虎寨中探寻过往故事,更在民风淳朴的充民宅庄园、古朴山寨及古烽火台间感受人文底蕴。大家以脚步丈量山水,力求以精良的文艺作品全面展现湖北沧浪山国家森林公园的独特自然之美与深厚人文故事。

竹山县秦古镇

强化纪检监察护航产业发展

本报讯 通讯员李娟报道:“以前守着几亩薄田,一年忙下来也挣不了几个钱。现在不一样了,种子、技术、销路都不愁,年底还能拿分红,收入比以前翻了好几倍,干劲更足了!”9月6日,竹山县秦古镇农户王大爷笑着算起“增收账”,话语里满是获得感。

产业要发展,清风需护航。近年来,秦古镇纪委主动靠前履职,将监督“探头”精准延伸至露地蔬菜产业发展全过程,以严实监督为产业发展保驾护航。在纪检监察监督保障下,该镇露地蔬菜产业稳步推进,合作社运营模式日益规范,建立起“合作社+农户”的发展模式,不仅实现了村集体和农户双赢,也为乡村振兴注入了强大动力。

神定河农贸市场全新亮相 买菜就像逛商场

9月9日,十堰神定河农贸市场以全新面貌正式开放营业。该市场坐落于汉江南路,总占地12.32亩,建筑面积达3.05万平方米,空间布局兼顾停车便利与经营需求,地下两层为停车场,规划200个停车位,有效缓解市民购物停车难题;地上三层为核心营业区,共设置70间门面,86个摊位,其中一层为蔬菜、水果、卤味、生鲜区,二层为牛羊肉、粮油、干调区,三层为日杂百货区。为提升市民购物体验,市场内配备60台中央空调,搭建完善的排风、排水系统,保障市场环境始终干净整洁无异味,让市民“买得方便、购得舒心”。

记者张启国 摄



大狗未牵绳攻击小狗,女子护犬反被咬伤,责任谁担? 茅箭区人民法院——

大狗主人全责赔偿 1600 余元

【案情回放】

2024年6月,茅箭区人民法院审理了一起典型动物伤人案件:因未牵绳的大狗主动攻击他人小狗,小狗主人在护犬过程中,意外被自家小狗咬伤,最终法院判决大狗主人承担全部责任,赔偿小狗主人各项损失1600余元。

经法院审理查明,案发当晚,市民张女士像往常一样牵着自家小狗在小区内散步,突然有两只未牵绳的大狗从一旁冲出,径直扑向张女士的小狗。情急之下,张女士上前阻拦,却在犬吠引发的混乱中,意外被自家小狗咬伤。大狗主人王先生听到犬吠后,从家中赶来并用棍子驱赶自家大狗。事后,张女士前往医院治疗。当她就赔偿事宜与王先生协商时,王先生以“监控显示张女士是被自家小狗咬

伤”为由,拒绝承担任何责任。协商无果后,张女士为维护自身权益,将王先生起诉至茅箭区人民法院。

法院审理认为,王先生作为两只大狗的饲养人,未尽到法定的有效管控义务,导致大狗冲出家门,与张女士的小狗发生缠斗,这一行为是引发张女士为保护自家小狗而被咬伤的直接原因,王先生存在明显过错。张女士全程规范牵引自家小狗,被咬伤系出于保护宠物的合理行为,自身无任何过错。综上,法院依法判定王先生承担全部侵权责任,需赔偿张女士的合理医疗费、误工费等相关损失。

近年来,因饲养宠物引发的纠纷频发,部分饲养人缺乏文明养宠意识,未对宠物进行有效管控,给他人人身安全埋下极大隐患。文明养宠关乎城乡文明建设与社会和谐,遛狗牵绳、为大型犬佩戴嘴

套等行为,既是公民文明素养的体现,更是法律明确规定的义务。宠物饲养人应当严格遵守法律法规、尊重社会公德,不得因饲养宠物妨碍他人正常生活;同时,饲养人对宠物负有法定的管理和约束义务,一旦宠物对他人造成人身或财产损失,需依法承担相应的法律责任。

在此,该案承办法官提醒广大宠物饲养人,要强化法律意识与责任意识,严格践行文明养宠规范,出门遛狗务必牵好狗绳,对具有攻击性的宠物,必要时需佩戴嘴套,从源头防范宠物伤人事件发生;若发生宠物伤人纠纷,双方应优先理性沟通协商,协商不成可通过法律途径维护自身合法权益。

【法条链接】

《中华人民共和国民法典》第一千一百七十九条规定,侵害他人造成人身损害

的,应当赔偿医疗费、护理费、交通费、营养费、住院伙食补助费等为治疗和康复支出的合理费用,以及因误工减少的收入。造成残疾的,还应当赔偿辅助器具费和残疾赔偿金;造成死亡的,还应当赔偿丧葬费和死亡赔偿金。

《中华人民共和国民法典》第一千二百四十五条规定,饲养的动物造成他人损害的,动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任;但是,能够证明损害是因被侵权人故意或者重大过失造成的,可以不承担或者减轻责任。

(本报记者何利整理)



农行十堰分行“保障金融权益 助力美好生活”系列报道之一

“宣传教育+上门服务”惠民暖心

本报记者马胜江 通讯员张玉森

编者按:9月以来,国家金融监管总局联合中国人民银行、中国证监会,围绕“保障金融权益 助力美好生活”年度主题,组织开展金融教育宣传周活动。农行十堰分行积极践行金融为民理念,通过普及金融知识、优化金融服务、办好惠民实事,充分彰显了在维护金融消费者合法权益中的责任担当。即日起,本报推出农行十堰分行“保障金融权益 助力美好生活”系列报道,敬请关注。

“医院就在对面,父亲行动不便,我下午找个轮椅把他推过来办补卡手续。”“您不用操心,我们可以上门服务!”9月8日上午,一位神色焦急的客户走进农行十堰分行人民路支行,向工作人员求助。该客户的父亲在银行对面一家医院住院,近日突

然记起名下农行卡内尚有余额,可家人翻找许久未找到银行卡,只好带着老人的身份证前来咨询。

工作人员仔细核实证件并协助查询后,确认卡内余额无误,但因缺少实体银行卡,无法提取现金。正当客户发愁“如何把行动不便的父亲带到现场补卡”时,工作人员主动提出“上门为老人办理补卡服务”,这一举措让客户倍感温暖。当天下午,工作人员按约定时间抵达医院,耐心指导老人完善补卡授权手续,帮老人解决了取款难题。

在长期金融服务实践中,农行十堰分行始终关注特殊客户群体的实际需求,通过细化服务流程、推出针对性举措,让特殊群体切实感受到金融服务的温度与便利。

“我这身体出门不方便,感谢你们主动跑一趟,真是帮我解决了大难题!”8月5日,丹江口市六里坪镇居民陈某拉着农行十堰分行武当山六里坪支行工作人员的手,感激地说。

此前,农行客户陈某因身体残疾,无法前往网点办理相关业务。农行十堰分行武当山六里坪支行了解情况后,第一时间启动特殊客户服务应急预案,由网点主任与大堂经理组成专项服务小组,携带移动业务设备及相关资料上门服务,手把手协助陈某成功办理业务。

为提升客户金融安全意识,农行十堰分行还将知识宣教融入日常服务。工作人员利用办理业务的间隙,用通俗易懂的语言为客户讲解电信诈骗防范技巧、银行

卡安全使用方法等金融知识,帮助客户筑牢资金安全“防护墙”。

“发挥金融知识宣传教育团队专业性优势,营造‘学金融、懂金融、用金融’的良好社会氛围,为更好满足人民日益增长的美好生活需求贡献金融力量。”农行十堰分行相关负责人介绍,该行围绕宣传周主题,提前下发工作通知,细化宣传实施方案,明确要求全系统采用“线上+线下”同步推进模式,线上依托微信公众号、内部办公网络等平台扩大宣传覆盖面;线下以营业网点为阵地,通过展板展示、专人讲解等形式强化互动。与此同时,持续擦亮“上门服务”等暖心惠民品牌,切实提升广大金融消费者获得感、幸福感与安全感。