

# 楼道加装扶手 老人都夸好



本报讯(记者黄丽娟 通讯员章诗晴)“社区做了件大好事,给楼道全装上了扶手,老人们上下楼安全多了。”日前,家住海曙莲桥社区郭南小区的罗阿姨打进本报新闻热线“报喜”。

据悉,郭南小区是一个已有30多年历史的老小区,常住居民以老年人为主,由于一些楼道台阶高,且两侧都是墙面,当初建造时没有安装扶手,给老人们上下楼带来不便,也不安全。罗阿姨告诉记者,她所在楼道里住着4位80多岁的老人,其中3位是独居老人,他们经常要上下楼买菜、倒垃圾、散步等。

“前年,6楼的一位老婆婆在下楼的时候,一不小心,从3楼滚落到2楼,所幸伤并不严重。”罗阿姨说,从此,老人们对于上下楼总是感到担惊受怕,都有一个“心愿”,就是希望社区能在楼梯上安装扶手。

前天上午,记者来到郭南小区,看到一些楼道里已经装好了崭新的不锈钢扶手,粗细刚好合手。

今年75岁的李阿姨说,她搬来小区已有30余年,以前年轻时并没在意没有扶手这回事。但是,随着年龄增高,腿脚不便,住在3楼的她,由于没有扶手觉得下楼一趟很吃力,于是能不出门就不出门了,“现在扶手装好了,方便多了,我也更愿意下楼走动走动了。”

莲桥社区党委书记郎巧恋告诉记者,社区对老年居民的心愿十分重视,经过摸查,发现莲桥社区共有7个楼道的楼梯没有扶手。经测算,安装扶手需要7000多元,郎书记希望辖区老党员来认领此“微心愿”。于是社区在多个平台上发布了这个“微心愿”,很快,20多名党员主动前来认领,平摊这笔费用。

据郎书记介绍,今年5月到7月初,7个楼道全部装上了扶手。



老人手握新装扶手下楼。

(黄丽娟 摄)



## 大雨,快跑!

8月22日,一名男子在大雨中奔跑。当天下午,雷阵雨突降让人猝不及防。(记者 李岩宏 摄)

宁波表情

## 夫妻金店偷项链 害怕被抓托人还赃

本报讯(记者沈孙晖 通讯员李绩)肖老板没想到,经常光顾的一对熟客夫妻竟然会浑水摸鱼,偷走一条金项链。而在警方介入后,一名神秘男子又偷偷将项链送回,还拿来3000元“精神损失费”……

肖老板在鄞州石碶开了一家金店。8月11日晚7时左右,一对熟客夫妻来到店里想要置换一条新款项链。经过肖老板推荐,两人选定了一款金项链,并补了1800元差价。

由于两人是熟客,肖老板转而去招呼其他客人。谁知夫妻俩竟然拿了一条价值1万余元的项链迅速离开。

民警经过调查,次日寻到嫌犯夫妇的暂住地。但对方已听到风声逃跑。蹊跷的是,8月13日,一名陌生男子拿着赃物来到肖老板店里,并自称是男嫌疑人的弟弟,“我哥一时‘错拿’了项链,托我送回来,还有3000元作为‘精神损失费’赔给你!”

接到反映后,民警根据线索追踪调

查,于8月20日晚将涉嫌偷项链的男子周某抓获。次日,其妻子也投案自首。

经查,40岁的周某是四川人,妻子张某某是江西人。两人多次在肖老板店内买过金饰品。案发当天置换项链后,周某发现还有一条项链在手上,而老板又忙于生意,一时贪念蒙心。事后,周某得知警方已介入,十分害怕,便让弟弟偷偷归还项链“私了”。

目前,周某因涉嫌盗窃已被刑事拘留,念其主动归还赃物,其妻被取保候审。

## “阿拉”八年资助百余名贫困生

本报讯(记者冯小平 通讯员齐碧艳 陈红 胡晓东)21日下午,北仑阿拉酿酒有限公司举行2014年慈善助学金发放仪式,当地18名贫困学子分别领到了4000元至6000元不等的助学金。据了解,该公司慈善助学金设立8年来,已累计捐出60多万元,

帮助100多名家境困难的高中生和大学生顺利完成学业。

助学金发放现场,一位母亲找到公司负责人,一再表示感谢,称女儿正在杭州实习,无法赶来现场。记者了解到,这位母亲的孩子姓徐,父亲车祸早亡,家里

只靠母亲打零工过日子。读高二时,小徐成了阿拉公司的资助对象,她勤奋刻苦,考进了宁波大学,去年又顺利考上了浙江大学医学院研究生。去年底,小徐给公司写信感谢信,公司负责人在回信中承诺:公司会继续资助你,直到你完成全部学业。



8月20日,余姚市国税局梁弄分局的“爱心哥哥”、“爱心姐姐”来到梁弄镇东溪村,为结对的“留守儿童”送上新书包、文具等,并辅导暑假作业。(陈斌荣 朱和乾 黄慧 摄)

# 小区房屋维修,费用承担区别对待

记者 董小军 通讯员 梅生

小区房屋维修,是业主经常碰到的,对于由此产生的相关费用,许多人都想当然地认为,这肯定得由自己掏钱,但实际上,这些费用应区别对待,因为有些是毋需业主承担的。

### 房屋维修,保修期内由开发商担责

【案例】去年5月,慈溪市的刘某向一家房产开发公司购买了一套竣工不到一年的住房。他搬入居住后,楼下住户便反映其卫生间漏水严重,要求其停止使用,赶紧修理。经过检查,发现卫生间下水道的地漏防水措施设施质量低劣,如果重新修理,要拆除已装修的设施,修理费用上万元。此后,刘某与房产开发公司联系,但对方表示,房屋交付后,已将所有手续、责任转移给了物业公司,让其找物业公司解决。但物业公司认为,其只负责小区内安全、卫生、公共设施的管理,并不包括房屋维修。刘某因此向法院起诉,要求房产公司承担责任。

【说法】本案所涉卫生间的维修及其费用应当由房产公司承担。《建设工程质量管理条例》第四十条、第四十一条分别规定:“在正常使用条件下,建设工程的最低保修期限为:(一)基础

设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程,为设计文件规定的该工程的合理使用年限;(二)屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏,为5年……建设工程的保修期,自竣工验收合格之日起计算。”“建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的,施工单位应当履行保修义务,并对造成的损失承担赔偿责任。”刘某所购房屋卫生间漏水,且距离竣工时间不满五年,决定了只能由施工单位即房产公司履行维修义务。经过法院调解,房产公司同意进行修理。

### 房屋维修,公共部位可用维修基金

【案例】北仑某小区5号楼共有12户业主,他们入住已有7年。去年年底,业主们发现四楼楼梯通道处的天花板,已从稍有裂纹扩展到最宽处达1厘米裂缝,业主因此对安全性产生担心。为此,他们曾找原房地产开发商要求维修,对方表示,根据相关规定,房屋的保修期限为5年,因早已超过,开发商不再有维修的责任。业主们经过商量,准备请人维修,相关费用由各家分摊,但住下面的几位业主认为,四楼楼梯通道处的天花板与他们无关,对他们也不会产生危害,不愿出这笔钱。此后,有业主咨询了律师,被告知,如果进行维修,业主可申请动用房屋维修基金,不

需要个人直接承担。

【说法】业主可以动用房屋维修基金进行维修。根据《住宅专项维修基金管理办法》、《物业管理企业财务管理规定》之规定,商品房销售时,购房者都应按购房款2-3%的比例向开发商交纳房屋维修基金,且开发商只是代收,其真正所有权属全体业主。一般情况下,该款由房地产行政主管部门代管。业主委员会成立后,则由业主委员会行使管理权。经业主委员会同意,房地产行政主管部门也可以将维修基金移交给物业公司代管,物业公司代管的维修基金,应当定期接受业主委员会的检查与监督。基金主要用于开发商保修责任期满后,小区公共部位、公共设施的维修、养护和改造。其中的公共部位包括户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。而本案情形完全与之吻合。

### 房屋维修,私有部分应当自行担责

【案例】2006年,张某向某房产公司购买了一套房屋,去年年底,张某发现室内部分地方出现明显裂缝,甚至导致地板等装修物脱落,张某认为,这与房子内在质量存在问题有直接关系,因此要求开发商给予解决。开发商表示,这处房子的使用早已超过五年保修期,不能提供免费维修。张某又找了业主委

员会、物业公司,希望使用房屋维修基金进行维修,同样遭到拒绝,他们认为,张某要求维修的并非公共部位或公共设施,而是其自有房屋室内,因此,这笔费用只能由其本人承担。

【说法】最高人民法院《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条规定:“建筑区划内符合下列条件的房屋,以及车位、摊位等特定空间,应当认定为物权法第六章所称的专有部分:(一)具有构造上的独立性,能够明确区分;(二)具有利用上的独立性,可以排他使用;(三)能够登记成为特定业主所有权的客体。即所属部分归业主个人所有。”张某要求维修的房屋部分,具有构造、利用上的独立性,且已登记为个人所有,决定了只有其对该部位享有占有、使用、处分和收益的权利,根据权利与义务相一致的法律原则,由此产生的管理、维修费用,自然不能在保修期限内届满后,从全体业主共有的房屋维修基金中支付。

《民主与法制》专版由  
**国浩律师事务所**协办  
主要业务:公司、合同、海事海商、保险、知识产权

地址:高新区星海南路100号  
华南大厦20层 电话:87360126  
主任:李道峰  
合伙人:史全佩、严宁荣、胡广永



日前,宁海县人民法院开庭审理了一起非法占有农用地罪案件,省人大代表袁银芳首次作为人民陪审员参与案件审理。今年以来该院积极落实人民陪审员倍增计划,截至目前,人民陪审员数量由原先的45人增加到92人。(余亚亚)

## 奉化:公检法联动 25天办结一起轻微刑事案

近日,奉化市人民法院审结了一起刑事案件,该案被告人杨某因涉嫌危险驾驶罪被起诉,法院判决杨某构成犯罪,但情节轻微,免于起诉。在案处理过程中,当地公、检、法三家首次尝试采用对轻微刑事案的快速办理机制,仅用25天时间就完成了整个案件的刑事侦查、审查起诉及审判宣判。其中侦查机关用时

10天,公诉机关用时10天,法院从立案到结案仅用5天时间,大大提高了诉讼效率。据了解,适用轻微刑事案件快速办理机制审理的案件,主要是犯罪情节简单、社会危害性较小、被告人认罪罪过较轻并且认罪,依法可能判处三年以下有期徒刑、拘役、管制的案件,或依法单处罚金的案件。(徐晨光)

## 象山:抓好“三环节” 落实未成年人案社会调查制度

象山法院在审理未成年人犯罪案件时,严格把好时间、主体、方式三个环节,落实社会调查制度,以充分保障未成年人的合法权益。法院还将调查主体从司法机关工作人员扩大到关工委、教育局、共青团、妇联等单位及社会各界人士。并由社会调查员对未成年人作出详细、全面的调查,供法院在判决时参考。(董小芳 赖臣 王佩玲)

## 余姚马渚:启动“邻里守望与红袖套”工程

今年5月,余姚市马渚镇全面启动“邻里守望与红袖套”工程,全镇21个村(社区)的部分老党员、老干部、老军人、老教师、老工人、老农民、老志愿者,他们每日早、中、晚至少3次在自己责任区内巡逻防控。(祝文权)

红袖套工程启动以来成效明显,全镇“两抢一盗”刑事发案率下降幅度超过30%,最先试点的该镇斗门村从以前的盗窃月均发案30件下降至目前的不到10件。

# 小区监控不能成“睁眼瞎”

■法眼观潮 朱泽军

本市江东区徐一村、二村共有32只监控探头,由于遭雷击、台风破坏,以及维修费用、日常管理等方面原因,有近三分之一监控“罢工”,成了摆设,当地居民对此感到“实在没安全感”。(8月6日《宁波日报》)

时下,许多住宅小区安装了电子监控系统。实践证明,一套设施完善的电子监控系统,特别是那些与当地警方实现联网的电子监控系统,不仅对图谋不

轨的人形成巨大震慑,对公安机关侦查各类案件,有效遏制偷盗抢等违法治安事件,具有重要作用,而且还能对居民间发生的类似私家车刮擦、财物丢失等生活事项的调查解决提供直接的证据,有效化解矛盾。另外,技术先进、质量可靠、运行稳定的电子监控系统,也是衡量小区物业的现代化管理是否上档次的一个重要依据。

然而,一个不容忽视的现实是,如今许多小区不同程度存在着监控系统损坏、光源不足、安装密度不够等情况,

甚至形同虚设,成“睁眼瞎”,这让居民倍感担忧与不安。事实上,由于小区电子监控探头不到位,或监控损坏不能正常使用,在居民与社区组织、与物业管理等部门之间引发的各种纠纷,在我们身边屡有发生。倘若小区内的电子监控系统设备一旦“画面不清”,或“瞎掉”的话,居民很可能因此而产生不安全感。类似徐成社区现有三分之一的监控设备故障,不能正常使用,这中间固然有许多客观原因,例如设施老旧、遭受台风等恶劣天气损毁,甚至人为破坏,

以及受维修资金困扰等等,但不不管是哪一种原因,小区的电子监控无论如何不能形同虚设,有关部门或管理者更不能借没钱维修说事。随着社会经济水平的发展,人们的安全防范和维稳意识也在不断增强,住宅小区包括视频监控等在内的门禁、报警等安防系统建设,因其事关群众切身利益而倍受社会关注。每个人都希望自己拥有一个相对平和、安稳的空间,寻找相应的归属感和安全感,过上安定祥和的生活,而住宅小区电子监控系统的建设,正是实现安居乐业的一个重要保障。有关部门是不应该象抓维稳、保民生、促和谐那样,高度重视属于公益性质的,那些让人们能够看得见、看得清、看得懂,令人民群众满意和放心的住宅小区电子监控设备的管理使用工作?