

住宅楼开民宿引发居民投诉 该如何规范



记者调查

□本报记者 杨锐紫 实习生 鄢钧丹

一段时间来,12345 热线接到多起关于民宿扰民的投诉。民宿作为一种新兴业态,何以招致如此多的投诉,对此,记者展开了调查。



▲图为小区物业贴出的公告。
▲图为阳光100居民小区。
记者 杨锐紫 实习生 鄢钧丹 摄

8月3日,记者来到南岸区阳光100国际新城D组团,这里刚好位于南滨路上,正对着重庆旅游地标朝天门,是不少游客“打卡”的首选之处。由于地处景区附近,小区内有不少业主做起了民宿生意。

“我们小区已经是民宿的‘重灾区’,其中很多民宿并没有合规的手续,也没有和小区业主协商就私自开设,并且有些还存在二房东、三房东的现象。”小区居民刘先生这样说道。

民宿生意的火热,外来游客的流量增大,给小区居民带来了不少困扰。阳光100国际新城D组团小区居民刘先生说,民宿给小区带来了治安、基础设施维护、内部交通、扰民以及消防等诸多问题。

“我是2019年下半年入住的,当时住进来就发现已经有人开了民宿,但并未经过我们其他业主的同意。”住在碧桂园嘉誉小区2

小区居民不堪其扰,只好找到物业公司,但物业也拿这些民宿没办法。阳光100物业管理单位表示,他们无法采取强制措施,只有加强小区外来人员管理,并张贴“禁止住改商”的提醒海报对此进行呼吁。

而碧桂园嘉誉物业则告诉记者,已经接到了不少业主和租客的投诉,7月份的时候向新牌坊社区反馈了投诉情况,目前还未得到回复。他们在小区公共区域张贴了禁止开公寓和民宿的提醒,但收效甚微。同时,业主之间也存在矛盾,比如有的业主因为没

记者又来到南岸区石溪路社区服务中心,社区工作人员表示,由于阳光100小区地理条件优越,游客较多,因此民宿数量也比较多,社区时常会接到居民的投诉电话,但社区无法干涉处理民宿,只能采取呼吁和劝导等措施。

记者查询了《重庆市物业管理条例》相关规定,其中第七十四条明确写道:业主、物业使用人应当按照规划自然资源部门批准或者房地产权证载明的用途使用物业,不得擅自改变物业使用性质。确需改变的,除遵守法律、法规以及管理规约外,应当经利害关系业主同意。第七十五条规定:利用小区住宅开展民宿等住

私下绕开房屋中介进行交易是不是“跳单” 看看《民法典》怎么说



身边的民法典

本报讯 (首席记者 黄乔)日前,巴南区人民法院受理了一起房屋买卖合同纠纷案件。买方李某与甲公司签订中介合同后,私下与卖方张某联系并办理了过户手续,并拒绝支付剩余中介费,三方就中介费支付产生较大分歧,甲公司认为该行为系“跳单”行为,严重侵犯了其合法权益,遂向法院起诉。

承办法官在了解案情后,认为李某的

报名参团旅游遇到疫情



记者帮你问

市民:今年7月上旬,我通过重庆江运游轮管理有限公司,报名了从湖北宜昌

民宿开在住宅楼 二房东三房东现象出现

记者打开大众点评、美团等App搜索“民宿”,发现目前该小区D组团在各网络上注册的民宿大约有40余家,其中有8家还可预定房间。根据网上的信息显示,这些民宿多以“靠江景”为主要特色,房型有1居室到5居室不等,单天房价在100-1000元左右。

位于渝北区龙溪街道星辰支路1号的

民宿生意火热 就是太扰民

栋的宋女士告诉记者,半年前她就和其他业主向物业工作人员投诉了,物业工作人员虽然多次劝导,但民宿还是继续开着。

由于该小区地理位置较好,且1、2栋房型基本为单间配套,因此不少附近的上班族

物业劝导呼吁无济于事

有住在小区所以租给别人开民宿也无所谓,而大部分业主由于是自住房因此很反感。

记者在两个小区内的公共区域都看到由物业张贴的通知,上面写着“住改商行为侵害全体业主权益,本小区性质为纯住宅。严禁办公、私人会所、民宿等经营行为!”“碧桂园嘉誉小区1、2栋属于住宅性质,业主不得违反法律法规以及管理规约,将住宅用房改变为经营性用房(例如私自用于

民宿扰民该如何管

宿服务的,应当符合本条例第七十四条的规定,并具备消防、安全、卫生等必要的条件。利用小区住宅开展民宿等住宿服务的,应当遵守国家和本市相关管理规定和管理规约的约定,依法向市场监管、文化旅游、公安、商务等部门办理相关手续,并同时告知物业服务企业。市、区县(自治县)人民政府及相关部门应当根据本地实际,加强对住宅小区内开展民宿等住宿服务活动的管理和监督。具体管理办法由市人民政府制定。

碧桂园嘉誉小区里也开了不少民宿和小宾馆。

这里共有包括商业在内的三栋楼,其中1、2栋属于住宅楼,民宿就开在这两栋楼内。记者上网查询,有近15家民宿正在营业,价格也不高,但它们在小区里没有打广告,记者无法进入查看其内部情况。

也选择在这里租房。“其实租在这里我们还是很满意,就是小区里民宿、小宾馆太多,人员流动性大,感觉不太安全。”租客们向记者透露,尤其到了晚上,就特别吵闹,垃圾也是随处可见,破坏了小区环境。

酒店、民宿或者公司等经营性质的场所)。若要改变用房性质的,除了遵守法律、法规以及管理规约外,应当提前报备政府部门并征得楼栋全体业主的一致同意”等。

记者采访到几位民宿经营者,他们均表示,民宿的住客扰民他们有责任,也曾告知过住客出入小区和房间不要大声喧哗,不要乱丢垃圾,并在民宿内张贴了遵守小区公约的相关告示。

此外,今年2月,市政府办公厅发布了《利用存量闲置房屋发展旅游民宿试点方案》,鼓励各区县(自治县)规划旅游民宿试点示范区,同时,该《方案》也提到,要加强旅游民宿行业自律,支持旅游行业组织制定行业标准、公约,推进行业征信管理,加强行业自我管理监督。

目前关于规范管理民宿的相关具体办法并未出台。记者先后致电多个相关部门,都没有得到回应。

律师说法>>>>

民宿应参照旅馆业进行管理

民宿究竟该如何管理?业主与民宿老板的矛盾又该怎么化解?北京市京师(重庆)律师事务所律师高金宽表示,国家文化和旅游部发布的《旅游民宿基本要求与评价》就“旅游民宿”进行了明确定义,特指利用当地民居等相关闲置资源,经营用客房不超过4层、建筑面积不超过800㎡,主人参与接待,为游客提供体验当地自然、文化与生产生活方式的小型住宿设施。由此可见,民宿业具有商业性质,且与旅馆业的经营性活动相类似。

小区业主将其住房改为民宿对外营业,之所以会引发邻里冲突及社会争论,高金宽分析,主要是因为经营民宿存在扰民、影响邻里关系、治安事件、卫生及消防隐患等诸多问题,这也恰恰体现了小区民宿业的违法特性。

鉴于民宿业的商业性质,根据《中华人民共和国民法典》第二百七十九条的规定,业主要将其住宅整改为民宿对外经营,首先要经有利害关系的业主一致同意,然后通过国家相关监管部门的审查及许可,比如行业准入及卫生许可、消防合格等。同时,民宿的经营活动还要符合小区物业的管理规约。

否则,小区民宿的存在就没有合法的基础,就存在被依法取缔、没收违法所得、罚款等行政追责以及其他民事担责的风险。

高金宽认为,针对整个民宿业而言,不能将民宿简单的等同于“日租房”或“短租房”,并按照房屋租赁的逻辑进行管理,而应该参照旅馆业对民宿业进行行政审查及许可,这样才有助于民宿行业的健康良性发展。

法官提醒>>>>

“跳单”行为不仅会使委托人承担相应的违约责任,同时会增加房产交易的风险,现实生活中也出现过委托人向买房人支付房款后不能办理过户手续、买卖双方因为房款的支付时间产生纠纷等情况,给买卖双方造成了巨大的经济损失。希望广大群众严格遵循契约精神,按照合同约定履行各自义务,不要因为贪小便宜而吃大亏。

旅行社不愿退费怎么办

炜昌:出现疫情属于不可抗力,但是也要具体情况具体分析。如果湖北宜昌到重庆,不属于中高风险地区,沿线各地也没有限制旅游出行的,合同应该继续履行。如果从宜昌到重庆,可能经过中高风险地区的,旅游出行受限制,合同已经无法履行,市民出游的合同目的不能实现,

根据《中华人民共和国民法典》的规定,市民可以要求解除合同,要求退费。

对旅行社不同意退费的情况,市民可以拨打12301旅游热线,对旅行社进行投诉。如果投诉没有效果,最后可以考虑起诉旅行社,要求解除合同并退费。

(首席记者 黄乔)



这些事解决了

居民反映出行照明不足 有关部门回应即将启动路灯改造

本报讯 (记者 张莎 实习生 肖鲲)近日,有市民打进12345热线称,渝中区金汤街80号旁第6、7单元楼附近路段路灯太少、照明不足,夜间通行存在安全隐患,希望有关部门能及时处

理。接到市民反映后,记者立即展开了调查。7月29日上午记者在现场看到,第6、7单元门口有条长达100多米的窄长路段,道路外侧被树木和其它单元楼严密遮挡,同时为防止单元楼外墙砖脱落砸伤路人,该路段还搭建了安全防护通道,通道顶部铺满竹跳板,使得本就狭窄、采光不好的道路显得更加拥挤和昏暗。而作为单元楼居民出门的必经之路,夜里,这里只有3盏LED节能灯用来照明。

“3盏灯的亮度太有限了,根本不管用,晚上7点过后这条路黑乎乎的。”市民张女士说,希望有关部门再给这里加装几盏瓦数大的路灯,方便居民晚上出行。

随后,记者致电渝中区城市照明维护管理中心,工作人员表示,金汤街的确有很多配套设施老化的老旧小区需要进行改造,他们接到居民反映后,立即到现场勘察,目前路灯管理所已有针对该路段路灯的改造计划,预计下周内开始进场施工,记者将持续跟踪此事。

接种新冠疫苗不询问病史? 回应:已要求卫生院加强管理

本报讯 (记者 周松)“接种新冠疫苗不是要询问病史吗?为什么我家老人接种时什么都没问?”日前,有市民向12345热线反映称,自家老人于7月在铜梁区围龙镇卫生院接种新冠疫苗第一针,卫生院工作人员在接种时未询问老人相关病史,未量测血压,市民认为这不符合相关要求。

围龙镇龙升社区核查后发现,的确存在市民反映的情况。社区工作人员回复称,他们对围龙镇卫生院接种新冠疫苗情况上门进行了解核实,发现当时由于打疫苗人数较多,的确存在给老年人打疫苗时有个别未询问老人相关病史、未量测血压的情况。围龙镇卫生院负责人承诺,在今后为群众接种新冠疫苗过程中,将加强工作人员的管理,做到60岁以上的老年人在打疫苗前都要询问老人相关病史、量测血压,不漏一人。

拆迁门店还在照常营业? 回应:属非法营业 将立即整治

本报讯 (记者 周松)日前,有市民向12345热线反映,政府通告说合川区合阳城街道合州菜市场6月18日前拆迁,但至今仍有门店未拆除,仍在照常营业。

合阳城街道回复12345热线称,当地政府部门的确要求商户于6月20日前撤离,6月20日后已对市场内大棚和固定摊区进行了拆除,但是仍有部分经营户在门外摆摊,属于非法营业。下一步,相关部门将对经营户进行劝导,并要求其撤离市场,街道将联合相关部门进行规范整治。

电路故障导致供水设备停运 回应:恢复供水已维修

本报讯 (记者 周松)日前,永川区中山路街道泰晤士清晨小区17栋业主向12345热线反映,家里突然停水,于是他联系自来水公司,对方却让他避开用水高峰使用,对此,市民很不满。“随时都可能需要用水,怎么避开?”

负责小区供水的永川区侨立自来水公司接到反映后,立即安排工作人员核实处理。

据了解,此次造成居民停水是该公司水厂的电网故障导致供水设备停运所致。随后该公司立即启用自备发电机对供水设备进行供电,提高了管网压力,恢复正常供水。电力部门也对电网进行了抢修,使水厂的电网恢复了正常。



这些事还没解决

●渝北区龙山街道盘溪社区盘溪立交往玉带山和九村方向的路段都存在破损,影响车辆出行安全,希望可以尽快修复道路。

●江北区南桥寺永辉超市灯光扰民,每天关闭时间很晚,影响周围居民睡眠,之前反映过,但现在又出现此情况,希望相关部门介入处置。

●巴南区308线路班次少,原本有公交线路到鱼洞城区,但龙州湾交通枢纽站建成后,终点站变更,导致鱼洞老城区市民需要换乘195路、196路公交车,早高峰时间需求量大,车辆少,市民建议在早高峰(7点之前)增设从鱼洞老城区到解放碑、杨家坪方向的公交班次。

●九龙坡区恒大绿洲B区(481公交车站前面)长期有车辆在人行道上违法停车,并碾压绿化带,希望相关部门加以整治。

(本报记者 周松 整理)