

“保温官司” 阅城国际业主完败

法官:节能设计标准并非验收强制标准;部分业主将继续申诉

昨天下午,备受关注的“南京阅城国际保温层案”终审结果揭晓:南京中院维持原判,224户业主败诉。终审法官告诉记者:“2001年10月1日,建设部颁布实施了《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》,仅是有关设计的行业标准,并不是节能保温‘验收’的强制标准。在没有特别约定的情况下,房屋通过竣工验收并备案,就是合格产品。”“这样的结果让人很遗憾”,代表224户业主“出战”的杨旭律师听到结果后表示:“我们会进行申诉。”

业主要求补做保温层,一审败诉

“入住阅城国际花园后我们发现,小区住房外墙大多没有按照规定设置保温层,原始规划设计中也没有这项设计,夏天和冬天要提高空调的使用频率,耗电量因此上升。”小区业主们找到开发商,要求按照国家有关规定增设外墙保温层,却迟迟没有结果。去年9月,阅城国际花园224户业主以未做保温层、违反国家强制性规定为由,将开发商南京江东房地产开发公司、南京宇城房地产开发公司一起推

上了雨花台区法院的被告席。一审判决认为,“在商品房契约中,原、被告未就外墙保温层作特别约定,两被告所开发的房屋已经通过竣工验收,现原告认为房屋不符合房屋质量标准,要求两被告立即按国家行业强制性标准,补建外墙保温层,缺乏事实和法律依据,本院不予支持。”据此,6月17日一审法院判决业主败诉。

中院终审再次驳回业主请求

10月初,“阅城国际保温层案”一审判决后,不服败诉结果的224户业主进行了上诉。在南京市中院的二审开庭中,业主代理人——江苏振泽律师事务所杨旭律师认为,竣工验收备案表只是表明检测到的部分项目得到国家有关部门的认可,房屋符合入住的基本条件,但不能说明房屋的保温性能就是合格的。此外,他还认为,开发商擅自进行设计变更的行为,违反了相关法律法规的规定,应为无效行为。据此,请求改判开发商立即按国家行业强制性标准,对讼争房屋的外墙保温层予以补建。

然而,昨天下午南京中院作出的终审判决,再次让业主的愿望落空。

终审判决的法律依据主要引用了《建筑法》。南京中院认为,根据该法规定,建筑工程竣工验收合格后,方可交付使用;未经验收或者验收不合格的,不得交付使用。本案诉争房屋已通过相关单位的竣工验收,并经相关部门竣工验收备案,符合法定的交付使用条件。

“因此,上诉人(业主)依据行业标准,要求判令被上诉人(开发商)对其居住房屋的外墙保温层予以补建的上诉请求,理由不充分,本院不予支持。据此,驳回上诉,维持原判。”

法官:节能设计标准并非验收强制标准

尽管一二审法院的判决中,并未就“开发商不做保温层是否违反建设部2001年的强制性规定以及江苏省、南京市的相关规定是否与该规定存在冲突”这一核心争议作出明确的阐述,但本报记者还是就这一大家最为关注的话题采访到了本案终审的承办法官。

“建设部2001年出台的

《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》,实际上是关于设计的行业强制标准”,该法官随即进行了详细解释:“当时,国家并没有有关节能保温‘验收’的强制标准,这是两个不同的环节。行业设计标准并不实质影响到竣工验收,事实上国家到2007年才有节能工程竣工验收的强制性规定,而江苏省、南京市的相关规定主要涉及工程验收,与建设部2001年的‘设计’规定并不冲突。”

法官进而解释道,作为法院来说,排除了上述冲突,本案的核心其实就是“房屋交付是否符合法定的交付要件”。法官说,这起诉讼的关键点其实就在于房屋的质量问题。就现有的证据来看,本案诉争房屋已通过相关单位的竣工验收,符合法定的交付使用条件,是合格产品,并不存在质量问题,因此终审驳回了上诉。

“这么快就接到法院判决的通知,我当时就感觉不妙了”,业主代理律师杨旭昨天晚上告诉记者:“宣判时部分业主代表已决定继续赴省高院提起申诉。”

快报记者 宗一多

《房顶全是垃圾 真头疼》后续

房顶垃圾装了120麻袋

前天,快报报道了居民投诉成贤街双井巷9号一间平房房顶上全是垃圾一事(11月4日B10版)。昨天,投诉人汤先生再次打进快报热线96060表示感谢。经过快报的协调和报道,平房顶上的垃圾立刻就被清扫干净了!

汤先生说,“这几年,每天透过厨房窗户看到的除了垃圾还是垃圾,如今终于视野开阔了!”据他描述,平房产权单位的人前天就开始打扫了,昨天

一大早,居民们发现平房顶上的“垃圾场”不见了都很兴奋。

记者联系了玄武区房产经营公司梅园分公司维修队,当天承诺快报要清扫垃圾的郑姓负责人说,前天下午他们有四个工作人员爬上房顶清扫,一直干到凌晨一点多,垃圾装了120个麻袋,然后公司派了车连夜把垃圾拖走。“我们辛辛苦苦点没什么,只要居民别再乱往房顶上扔垃圾,我们就没白干!” 见习记者 王凡

婚姻有问题?快来听讲座

快报讯(通讯员 孙军 记者 吴杰)本周日(11月9日),法律大讲堂将举办婚姻家庭专题讲座,邀请江苏金景律师事务所律师主任王飞作为主讲人,结合20多年的办案经验,讲讲如何通过法律途径解决问题。如有感兴趣的读者,请拨打电话报名参加。

王飞介绍,对于婚姻家庭方面的法律问题,很多市民并不了解,例如老夫妻一方去世后,财产应该怎么继承?再例如夫妻离婚时,哪些属于婚前财产,哪些属于婚后共同财产?又如夫妻离婚后,爷爷奶奶对孙子女是否有

探视权等等。王飞讲课结束后,还将带领律师团队接受读者的咨询。

讲座时间:11月9日9:30~11:30

讲座地点:白下区光华路街道会议室

公交线路:81路、17路、25路至海福巷东下,向前20米过马路,从“现代雕塑”进去50米。

报名电话:86641120, 13905185812



太吵了! 饭店店庆成天放歌

投诉人:陈先生
投诉内容:北圩路上的忘不了饭店,最近这十几天在搞店庆。室外的大音箱每天都放音乐,有时候晚上还放,严重影响周围居民休息,去跟店家反映也没用!

[记者调查]

陈先生住在饭店对面的苏建城小区,因为是临街的一幢,受噪音干扰特别严重,“音箱的位置正好对着我们小区,声音非常大!”而且,店家为了造出声势,居然把两个音箱架在屋檐上。

陈先生诉苦说,这十几天,饭店从一早营业就开始放音乐,一直持续到晚饭时段。除了音乐声还夹杂着店庆的菜肴优惠讯息。“有时候更过分,半夜三更还放,睡觉都被吵醒了!”因为不堪其扰,陈先生去跟店家交涉过,但是对方没有理睬,只说他们要做生意。

记者联系了滨湖派出所,接电话的工作人员听说情况后当即表示,立刻去警去现场了解情况,如果确实是噪音干扰会进行处理。

一小时后,记者来到该饭店,此时店里一片安静。前台的一位负责人说,派出所来过人,现场制止了音乐播放,还对他们进行了批评教育。“我们现在也意识到,在室外放音乐会影响居民休息,之前没想过会这么严重。”

记者在现场看到,接在调音操作台上的音响线已经被拔掉,架在饭店屋檐上的两个黑色大音箱彻底“失声”,“不会再放了,请你们放心!”店家承诺。

见习记者 王凡

干着急!脸盆大马蜂窝驻扎邻家

求助人:儒林雅居业主王女士

求助内容:急死人了!眼看马蜂天天乱窜,却拿它们没办法!我们小区一户业主长期不在家,马蜂在他家阳台做窝安家,现在已经长到脸盆那么大了,严重威胁到我们的正常生活。可这家人至今联系不上,找物业也一直没有回应。

[记者调查]

王女士家住小区9楼,今年年初,她注意到小区里多了群马蜂。很快她发现,就在对面单元10楼的一家阳台上,有一个马蜂窝。“难怪这里老有马蜂飞来飞去的,原来还真有一个马蜂窝啊!”岂料那户人家一直没回来住,马蜂窝也越来越大。“本来很小,现在都有脸盆大了,这长得也太快了!”

记者来到小区,只见一家阳台的上方果然悬挂着一个硕大的黄褐色物体,目测直径有40厘米,比一般的脸盆还大。无数马蜂正在其表面爬来爬去。王女士说,小区



物业承诺会尽快处理这个马蜂窝

里新生命宝宝多,家长们为此都很紧张。“我们真想自己找专门的灭虫公司过来,但这户人家不在,总不能撬门吧!”

要解决马蜂窝,首先得找到这户久未露面的邻居。大家找到物业打听,但一直没有消息。遍寻不着,王女士甚至在热门论坛上连发数帖寻人,也都石沉大海。

记者随即联系负责小区管理的慧韬物业。“我们也正着急呢。”物业客服主管高小姐说,其实自从接到投诉后,

物业就立即联系这户人家了,但对方不知出于什么原因,一直不愿回来配合,事情也就一直拖着。

“好歹都是邻居,总该为小区里的宝宝着想啊!”业主们得知了这位邻居的态度,都觉得不理解,“就是回来开个门,费用也不用你出,干嘛不乐意?”面对大家的疑惑,高小姐最后保证,就算对方不配合,物业也会采取措施,尽快处理好此事。

见习记者 沈晓伟 (图片由业主提供)

哪去了? 蓝燕宾馆站站牌没了

投诉人:陈先生
投诉内容:64、74路从新港开发区过来,都经过蓝燕宾馆,宾馆前有“蓝燕宾馆”一站,可是我最近发现这一站的站牌不翼而飞了,却一直无人过问,造成乘客乘车不便。

[记者调查]

站牌不翼而飞
昨天记者来到太新路,

走到蓝燕宾馆,找了半天也没有见到标示这站停靠的站牌。终于记者发现路边有个铁杆子歪斜在一边,原本插站牌的地方空空的,74路的站牌早已不见踪影了。地面上,64路的站牌摔在烂泥地中。

陈先生告诉记者,他家住附近,最近他发现站牌没了,起初并没多在意。“我经常在这坐车,所以知道位置,可是有一天,一连好几个路人问我蓝燕宾馆站在哪,

他们都找了半天也没看见站牌。”陈先生说没有站牌,不住在本地的乘客肯定不方便,要走冤枉路了。

中北公司派人尽快恢复

记者随后联系到64、74路管理部门南京中北公司,将陈先生所反映的问题告知。有关人员表示他们已经记录下来,尽快派人去恢复站牌,保证乘客乘车方便。

快报记者 赵丹丹

单位不缴保险 还让员工撒谎

快报讯(记者 项风华)“不给我缴社会保险费,还要我撒谎说有,太过分了!”前天,在一家餐饮公司工作的孙辉(化名)向南京市劳动监察支队投诉,单位从来没有给员工缴社保,却要员工签下已买社保的“承诺书”,自己现在不干想走,可是单位又不给走,扣了他两个月的工资作为惩罚。

[员工]

没有社保却被要求说有

2007年7月31日,孙辉应聘到南京一家餐饮公司从事厨房配菜工作,每月工资2000元。公司虽然和他签了劳动合同,却不提养老保险、医疗保险的事。今年9月20日,公司忽然要求他们十多个员工签一份“承诺书”,承认公司已帮他们买了社保。为了保住饭碗,有一些员工签了名。

“我想来想去,觉得有问题,就没签。”于是,孙辉向公司提出不干了,可是单位又不同意。“我很气愤,我不去上班后,竟然不给我结算工资,8月份和9月份的工资一分都不给!”

[公司]

员工社保应到户籍地买

“我们没有收到他的辞职报告,要等他办完离职手续才能结算工资。”至于社保一事,这家餐饮公司人事负责人解释,公司聘请的员工大多来自外地,他们的社保应到户籍所在地买,公司开业这三年以来,一直都是这样操作的,而且已经把这笔参保费用打进工资中了。在记者指出这种做法违反《劳动合同法》后,该负责人表示,“承诺书”并非强制员工签订,是你情我愿的事情。

[劳动部门]

员工可炒不缴社保的单位

“强迫员工放弃法定的社会保险,以及将社保费打进工资卡的做法,不仅侵害了员工个人利益和社会公共利益,更是违法行为。”劳动监察人员表示,孙辉现在有权提出不干,而该公司不仅要结清8、9两月工资,还要帮他补缴从2007年8月1日至2008年9月24日的社会保险费。

江苏省民族国际旅行社			
杭州乌镇 杭州全景精华 二日游 特价 208元	杭州西湖 二日游 338元	绍兴全景 鲁迅故里 二日游 338元	周二、六、八、发
千岛湖 杭州西溪湿地 西湖 二日游 特价 288元	杭州西湖 二日游 338元	瑶琳仙境 天目溪漂流 二日游 338元	
普陀山 横店二日 508元	老年人 368元	黄山三日 平时 298元	台湾机票 2980元
桂林线 海南线 1950-2500元	1480-3600元	特卖 五星度假别墅 2588-4888元	香港机票酒店 2180元
一日游特价			
同里 128元	西塘 138元	天目湖 128元	
周庄 128元	乌镇 128元	方特 160元	高淳老街 58元
无锡东方皮革城 58元	太湖湿地 118元	灵山一日游 110元	常州恐龙园 138元
海宁皮革城 80元	中山路402号 10楼1003室		
电话:84514627 85088329 85088321			