

## 家中玻璃被“热”爆裂,怎样维权

陕西西安王先生:前几天阳台玻璃窗突然一声巨响,玻璃爆裂成了“蜘蛛网”,不知是否与最近高温有关?如何维权?

答:玻璃爆裂主要发生在夏天,高温后下暴雨,或是室内开空调,室内外温差较大时,易出现。此外还与使用年限有关,面积大的落地窗更易爆裂。(西安市第二十六中学化学老师 李建涛)

商品房2年保修期内出现非人为损害,开发商应免费维修或更换。如质保期后出现爆裂,且确因玻璃的产品质量瑕疵导致,可追究玻璃生产商的责任。

建议您首先固定证据:《商品房买卖合同》、房屋质量保证书、玻璃的购买

及安装合同、购物小票;高温天气证明(气象局的报告);玻璃爆裂的现场照片、视频;与开发商、物业沟通事故处理的微信聊天记录、电话录音等。可与开发商、生产商协商与调解,或通过消费者协会第三方进行投诉并调解。如果调解不成,可向房屋所在地的基层人民法院起诉,造成的损失需经司法鉴定。

若玻璃爆裂造成第三方损害,业主要担责,故高层住宅业主应购买质量过硬的玻璃,装防爆膜,发现玻璃边缘有裂痕,玻璃内气泡增多,或出现霉变,应及时更换。尽量将室内空调温度控制在26℃以上。(陕西稼轩律师事务所合伙人 王舒)

## 业主普遍对物业服务不满意,如何解除合同

河北沧州段女士:我所住小区的物业公司服务质量越来越差,态度恶劣,业主们都不满意。如何解除物业服务合同?

答:《民法典》规定,业主依照法定程序共同决定解聘物业服务的,应当提前六十日书面通知物业服务人。

根据相关规定,解聘物业服务企业或其他管理人,应当由业主共同决定,需专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主

参与表决,并经参与表决专有部分面积过半数以上的业主且参与表决人数过半数以上的业主同意,即“双三分之二”中的“双二分之一”通过即可推动更换物业服务企业。

现实中,还有一种前期服务合同,在合同约定的服务期限届满前,如果业主与新物业公司订立的物业服务合同生效,则前期物业服务合同自然终止。(北京市京师律师事务所律师 刘奇奇)

## 居民楼内员工宿舍扰民,合不合法

新疆乌鲁木齐张女士:我住乌鲁木齐经开区佳源都市小区,因为孩子上学,一家人都是早睡早起。自从楼下成了餐饮店的员工宿舍后,他们夜里下班时接二连三地进进出出,有播放音乐的,还有洗漱、大声说笑的,楼层间隔音效果不好,孩子学习时想背点东西都不能集中注意力,还非常影响我们休息。我曾几次下楼交涉,每次给餐饮店负责人反映后,楼里都会安静几天,但是保持不了多久,想找房主但根本找不到人。我也找了社区,社区说进行过多次居中协调,但也不太管用。请问居民楼出租改成员工宿舍合理吗?噪声扰民应该如何维权?

新疆众望律师事务所  
律师刘博恩:根据相关法律

规定,居民楼的用途主要是供人居住,法律并没有强制性规定居民楼内的居住人数,也没有规定必须是一家人才能住在一套楼房内。因此,用居民楼当作职工集体宿舍并不违法。此外,相关法律法规也未明确禁止民用住宅作为员工宿舍使用。

对于噪声问题,根据生态环境部发布的国家标准《声环境质量标准》(GB3096-2008),居民楼属于1类声环境功能区,夜间分贝超过45属于噪声扰民。居民可以通过报警解决。公安机关可根据《治安管理处罚法》第五十八条关于社会生活噪声污染防治的法律规定,对制造噪声干扰他人正常生活的,处警告;警告后不改正的,处二百元以上五百元以下罚款。



小喇叭

(请与本版编辑联系)

找战友 寻找原济南军区67军

坦克八师54956部队战友栾大志,

他1976年入伍,是山东蓬莱人。我

是驾驶员张云乐,非常想念你。希望有知情人能告知我他的联系信息。(山东日照 张云乐)

快乐老人报·公益广告

# 爱心传递 情暖人间

