

@狮山街坊,佛山房屋租赁将出新规

不登记租客身份 房东要被罚



珠江时报(记者/林一峰)记者从狮山镇综合治理办公室获悉,《佛山市住房租赁管理办法(征求意见稿)》(下称“办法”)正公开征求意见中,市民的修改意见或者建议请于2020年11月15日前通过信函、电子邮件、传真等形式提交至佛山市人民政府办公室(市新市民办)。

以下是办法的重点内容

办法适用范围

办法适用于本市行政区域内住房租赁及其相关服务管理工作。

办法所称的住房房屋,是指出租用于居住的房屋,不包括旅馆业客房(民宿)、学校的自建宿舍及保障性公租房。

租赁管理

●**办法规定:**租赁住房的出租,应当以一间原始设计为卧室或者起居室(以下统称为居室)为最小的出租单位,居室内不得分隔搭建后出租。

原始设计为餐厅、厨房、卫生间、阳台、过道、贮藏室、杂物间、地下室、半地下室、架空层、车库、车棚等其他非居住空间的,不得出租供人员居住。

人均居住面积应达到佛山市住房和城乡规划建设局规定的标准。

●**办法规定:**住房租赁的,出租人及承租人应当在签订租赁合同之日起三个工作日内,通过网上登记平台或者服务窗口报送租赁房屋信息。承租人为流动人口的,应当自到达居住地之日起三个工作日内通过网

上登记平台或者服务窗口办理居住登记。

承租人变更或者房屋停止租赁的,应当在变更或终止租赁之日起3个工作日内报送变更信息。

●**办法规定:**住房租赁实行登记备案制度。佛山市住房和城乡规划建设局建立佛山住房租赁平台,推行住房租赁合同网上登记备案,为社会公众、住房租赁企业、房地产经纪机构等提供住房租赁合同登记备案等服务。

住房租赁合同当事人自租赁合同订立之日起30日内进行登记备案。租赁合同内容发生变更的,房屋出租人应当在30日内办理租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。

违反规定将处罚

住房租赁违反本办法以下规定的,由公安机关按有关法律法规规定予以处罚,涉嫌犯罪的,依法追究刑事责任。

出租人将房屋出租给无身份证件的人居住或不按规定登记承租人姓名、身份证件种类和信息的,按照《中华人民共和国治安管理处罚法》第五十七条规定,处200元以上500元以下罚款。

出租人明知承租人利用出租房屋进行犯罪活动,不向公安机关报告的,按照《中华人民共和国治安管理处罚法》第五十七条规定,处200元以上500元以下罚款;情节严重的,处5日以下拘留,可以并处500元以下罚款。

出租人或者其代理人、承租人、房地产中介服务机构未按规定

报送租赁房屋信息的,按照《广东省租赁房屋治安管理规定》第十八条规定,由公安机关责令限期改正;逾期未改正的,处200元以上500元以下罚款。

房地产中介服务机构及其工作人员将获悉的租赁房屋信息出售或者非法提供给他人,按照《广东省租赁房屋治安管理规定》第十八条规定,由公安机关没收违法所得,处5000元以上10000元以下罚款;构成犯罪的,按照追究刑事责任。

阻碍国家机关工作人员依法执行住房租赁管理相关职务工作的,按照《中华人民共和国治安管理处罚法》第五十条规定,由公安机关处警告或者200元以下罚款;情节严重的,处5日以上10日以下拘留,可以并处500元以下罚款。

征求意见

为广泛听取民意,做好该规范性文件的修订工作,现公开征求广大市民和社会各界对该征求意见稿的意见和建议。修改

意见或者建议请于2020年11月15日前通过信函、电子邮件、传真等形式提交至佛山市人民政府办公室(市新市民办)。

信函寄送地址:佛山市禅城区岭南大道北12号1号楼12楼,市新市民办
邮编:528000。
电子邮箱:fsfgb@foshan.gov.cn。
传真:0757-83039287。
联系电话:0757-83039286。



阅读办法全文及公告请扫描二维码

狮山开展民法典学习培训会 线上线下宣传 让民法典深入人心

珠江时报(记者/李福云 实习生/陈鹏 通讯员/何永坤 摄影报道)11月10日,狮山镇举行《中华人民共和国民法典》学习培训会,邀请佛山市委党校法学教研部副主任、讲师李利先授课,狮山镇各社会管理处及村(社区)相关人员约100人参加学习。

李利先对《中华人民共和国民法典》的立法过程、结构特点、新规与亮点等方面作了解读,同时结合案例分析、法定条文解析等方式,详细讲解财产权、人身权、物权等。

“民法典最大亮点是人格权独立成编。”李利先介绍,此外民法典的一大看点是业主可以设立“业主大会”,选举业主委员会,适当降低业主共同决定事项,特别是使用建筑物及其附属设施维修资金的表决门槛,并增加规定紧急情况下使用维修资金的特别程序,突出小区业主自治权利,解决了业委会成立难、业主大会表决难、维修基金使用难三大难题。

“民法典对我们实际工作

有很大的启发,我们会尽快让群众了解、熟悉民法典,提高群众知晓率。”狮山镇塘头社区党委委员黄金玉建议,可以通过微信公众号、微信群等推广方式,并在《罗村孝德周讯》开设“以案说法”栏目,以多元化方式“线上”“线下”多渠道宣传。同时发挥党员干部力量,引导和推动全社会形成尊法、学法、守法、护法、用法的良好氛围,让广大群众真正感受到民法典是保护自身权益的一本“社会生活百科全书”,走进群众心里。

推动实施好民法典,发挥基层干部纽带作用非常重要。针对村(社区)的基层群众,李利先建议,基层干部要当好民法典的宣传者、实践者,可以通过将民法典写入村规民约、编写宣传小册子、挂宣传横幅、文艺晚会等方式,让民法典进入村民的生活。同时还要善于挖掘群众中有影响力的人员进行培训宣讲,以点带面带动更多的群众参与学习,让更多的群众受益。



■民法典学习培训会现场。

员工退休后留用 公司该怎么做?

●案例简介

2019年5月,佛山市南海某五金实业公司因经营不善导致公司结业,其中拖欠了30多位工人工资,经员工申请,佛山市南海区劳动人事争议调解仲裁委员会作出裁决,佛山市南海某五金实业公司应向26位工人支付工资及经济补偿金,后经法院强制执行拍卖公司机器设备得以清偿工资。但戴某等4人因申请仲裁时均已超过法定退休年龄,仲裁委员会作出《不予受理通知书》,戴某等4人遂向南海区狮山镇总工会申请法律援助,南海区狮山镇总工会依法受理了员工的申请并指派律师承办该案。

承办律师收集了垫付工资协议、员工花名册、工资汇总表、不予受理通知书等证据材料,确认了4名员工的工资等基本信息,向法院提起劳务合同纠纷诉讼,请求法院判令佛山市南海某五金实业公司向戴某等4人支付工资。

最后,经法院审理查明,本案为劳务合同纠纷,戴某等4人受雇于佛山市南海某五金实业公司为其工作形成劳务关系,公司应按约定支付劳务报酬。

●律师点评

广东树本律师事务所律师叶某:

根据《中华人民共和国民法总则》第一百七十六条规定:

“民事主体依照法律规定和当事人约定,履行民事义务,承担民事责任。”本案中,戴某等4人仲裁时已到达法定退休年龄,公司于退休后返聘,双方仅存在劳务关系,不受劳动合同法调整,仲裁委员会以超过法定退休年龄主体不适格不予受理符合法律规定,戴某等4人应向人民法院提起诉讼寻求司法救济。

●经营建议

根据《中华人民共和国劳动合同法实施条例》第二十一条规定,“劳动者达到法定退休年龄的,劳动合同终止”,据此,员工在达到企业职工法定退休年龄后,与公司的劳动合同依法自动终止。达到退休年龄后公司书面通知其终止双方的劳动合同,不违反法律规定,亦不应支付经济补偿金,也不属于《中华人民共和国劳动合同法》第四十二条规定的不得解除劳动合同的情形。中小企业应注意区分劳动用工关系与劳务用工关系,实现公司规范化经营、长远发展。

那么,如何防范该类型人员用工给公司带来的法律风险呢?员工退休后如继续在公司工作,与公司之间形成特殊劳动关系,公司应先书面通知其终止双方的劳动合同,协助其办理退休手续,另行签订书面的劳务合同。

文/珠江时报记者 林一峰
通讯员 罗施芬

掌握这些知识 安全使用 燃气

燃气泄漏的预防措施

●经常检查连接燃气管道和燃气用具的胶管是否压扁、老化、接口是否松动、是否被尖锐物品或老鼠咬坏,如发生上述现象应立即与燃气公司联系。

●定期更换胶管。根据有关燃气安全管理规定和技术规范,每两年应更换一次胶管。由于各种品牌胶管的质量不一,为了用户的自身安全,建议每年更换一次胶管,用户应自觉做到这一点。更换胶管时应注意以下几点:
软管连接时,应采用专用的气嘴接头,然后用喉码紧固。
软管长度应小于2米。软管不得产生弯折、拉伸、脚踏等现象。龟裂、老化的软管不得使用。
软管不应安装在下列地点:有火焰和辐射热的地点、隐蔽处。胶管,不宜跨过门窗、穿屋过墙使用。

软管不要与灶具紧贴。对台式灶具,软管不要盘在下面或穿越,应靠边绕过,软管如果从高处接下来,不要让火苗燎到。对嵌入式灶具,软管不要紧贴灶具下方。软管应在灶面下自然下垂,保持10厘米以上的距离,长度不宜超过2米,以免被火烤焦烧断。
装好软管后,可用肥皂水检测是否漏气。打开燃气开关,看是否有连续的冒泡,如有,则表明漏气,不安全。

●使用天然气应先点火,后开气。一次未点着,要迅速关闭天然气灶开关,切忌先放气,后点火。使用自动点火灶具时,将开关旋钮往里推进,按箭头指示方向旋转,点火并调节火焰大小。

●使用天然气灶具时,请勿远离并注意观察,以防止火焰被沸水溢息或被风吹灭。并注意厨房通风,保持室内空气新鲜。

●使用完毕,注意及时关掉天然气灶或热水器开关,同时将表前阀门关闭,确保安全。

●在燃气使用过程中如遇突发供气中断,应及时关闭天然气开关,防止空气混入管道内。在恢复供气时应将管道内的空气排放后方可使用。

燃气泄漏的十项急救措施

- 关闭燃气进气阀门
- 开窗通风
- 熄灭一切火种
- 不要开启和关闭正在使用中的任何电器设备
- 不要在室内使用固定电话或移动电话

- 不要按动邻居的门铃
- 不要开启任何煤炉或气炉
- 不要使用火柴或打火机
- 不要用明火试漏
- 控制产生火花的其他行为

文/珠江时报记者 林一峰

保障燃气安全 共建平安狮山

狮山镇市政中心管理站特约

天然气防火八大措施

●天然气管道不宜埋入地下,最好是架空敷设。管线的安装要由专业人员进行,非专业人员不得乱拉乱接。

●管线的阀门必须完整好用,各部位不得出现泄漏。严禁用其他阀门代替针型阀门。

●天然气装管的两端必须固定牢靠。导管应采用耐油耐压的夹线胶管。

●在用户进户管线的适当位置,要设置油水分离器,并定期排放被分离出来的轻质油和水。当发现灶具冒油或冒水时,要立即停火,将油水排出后方可使用。

●天然气炉灶及管线要经常检查,发现漏气或闻到气味时,严禁使用明火和开关电气开关,应迅速打开门窗通风。如自己找不到泄漏点,应立即与供气部门联系。

●使用天然气取暖的火炉、火坑、火墙的烟道要畅通。烧火时如果突然熄灭,应隔几分钟再点,以防引起爆炸,金属烟筒口距可燃结构不应小于1米,并应装拐脖,防止倒风把炉火吹灭。

●天然气管线、阀门的维修,必须在停气时进行。停气、关气时必须事先通知用户。对安装的管线、阀门等应经试压、试漏检验合格后,方可使用。

●一旦发生火灾事故,不要惊慌失措。要立即关闭总阀门,并用毛毯、被褥等浸水后进行扑救。也可使用二氧化碳、干粉等灭火器进行扑救,并及时报告消防部门。