

违建多年 楼顶加盖两层出租

事发保利香槟国际小区13栋,居民称还曾造成电梯漏水;部门表示,违建业主承诺一个月内清退租客

4日,福州市民张先生(化名)拨打海都热线968880报料称,晋安区保利香槟国际小区13栋3602单元的业主在楼顶违建,并用于出租。今年7月,经多名业主举报,违建部分的产权已被岳峰镇政府冻结,但考虑到安全问题,并未拆除违建。可近日,张先生等业主却发现楼顶仍有租客。当天,岳峰镇城管中队前往现场确认此事,要求业主在1个月内清退租客,否则将商讨其他措施。

■海都记者 郭思琪 文/图

违建产权已冻结 却仍在出租

张先生表示,13栋顶楼违建已好几年了。今年2月初,他们多名业主发现电梯开始漏水,怀疑是因为违建没有做好排水系统。13栋的楼管陈女士也在群内确认了这一说法,“顶楼业主拆除违建,防水做一半,雨水倒灌进他家,再渗透进电梯”。

张先生说,楼顶本是公共区域,可现在有人居住,他们的厚重衣物无处晾晒。不仅如此,违建还给13栋的业

主们带来安全隐患。张先生等多名业主多次向12345反映。今年6月,晋安区岳峰镇政府回应称,经核实,保利香槟国际13栋顶楼3602单元存在违法建设。因违建部位楼层高且四周无防护设施,强制拆除存在极大安全隐患。岳峰镇城管中队已依法对其予以立案查处,并限制产权,目前已处于产权冻结状态。

本以为违建一事到此为止,没想到,近日业主们发现

顶楼还有一个牛奶箱,怀疑仍有租客。

4日上午,记者来到晋安区保利香槟国际小区13栋。抵达天台后,发现其中一侧有疑似楼梯被拆除的痕迹,另一侧是一扇单元门。

敲开房门后,自称是3602单元租客的小林(化名)带领记者参观了她的房子:小花园、厨房、悬挂在墙上的排插……“去年就搬进来了,我楼上还有一层,房东也住在这里。”小林说。



小区十三栋顶楼,加盖两层出租

律师:租赁违建房屋合同或无效

对此,福建律师海都公益团福建建达律师事务所李洋律师告诉记者,只要建筑属于违建,那无论是否冻结都不能进行租赁。如果租了违建的房屋,合同可能会被认定无效。

根据《民法典》第一百五十七条“民事法律行为无效、被撤销或者确定不发生效力后,行为人因该行为取

得的财产,应当予以返还;不能返还或者没有必要返还的,应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方由此所受到的损失;各方都有过错的,应当各自承担相应的责任。法律另有规定的,依照其规定”的规定,如房东明知违建却故意隐瞒情况出租房屋,其应当承担由此给承租人造

成的损失。如双方各自存在过错,应当各自承担相应的责任。若租客明知违建房屋而租赁,因合同无效而造成损失的,租客应当按照其过错程度承担相应责任。

城管要求业主限期清退租客,也是一种降低违建风险的手段。

考虑安全问题 无法实施强制拆除

随后记者来到小区物业服务中心,负责人说,13栋顶楼原本不止一处违建,部门介入后,3603单元和3604单元业主已自行拆除,他们已入户3602单元核实,并上报上级部门处理。

4日上午,记者来到晋安

区城市管理和综合执法局。三中队何队长表示,3602单元业主顶楼违建属实,要追溯到2016年。因违建楼层超出楼顶女儿墙,若强行拆除,建筑材料有可能砸伤其他业主,目前仍无法实施。同一地点的其他违建已经拆

除,或是因为其当时还未建完,并未超过女儿墙,拆除难度不大,也不存在较大安全隐患。何队长告诉记者,当日下午,3602单元业主承诺于1个月内清退租客,若其逾期未完成,城管将研究其他处理措施。

白玉兰频“越界” “黏上”居民楼

大树位于中国石化(森美北门)加油站内,保利天悦花园(3期)业主烦恼落叶堆积引虫

■海都记者 吴诗榕 文/图

“多棵高达约30米的大树,树枝杂乱且距离主干道仅三五米,刮大风时树叶仿佛在‘拍窗户’。”4日,福州市民黄先生通过海都热线968880报料称,福州市鼓楼区保利天悦花园(3期)3号楼、5号楼围墙外有十几棵白玉兰树,枝繁叶茂,他担心树木较高或存在安全隐患。



树叶掉落在围墙内的电动自行车停车棚上,垃圾难以清理



十来株高大的白玉兰树,越过围墙

居民:十余棵白玉兰树 最高处约30米

黄先生是保利天悦花园(3期)3号楼3层的业主,他所说的十余棵树在3号楼旁的围墙外侧,属于中国石化(森美北门)加油站范围内。

黄先生说,这十余棵树靠近围墙,枝干、树叶从围墙上“探出头”,树叶掉落在围墙内的电动自行车停车棚上,不仅垃圾难以清理,还引发了蚊虫问题。

“当刮风比较严重时,树叶几乎要拍到我们家窗户上。”住在3号楼2层的江先生说。记者在现场看到,小区的3号楼和5号楼靠近小区外围墙,楼栋与围墙中间隔着宽约3~5米的小路。而围墙另一侧生长有十余棵白玉兰树,大约有楼栋的八九层高,最高处约30米,而靠近外围墙的电动自行车停车棚上堆积有许多枯叶。

加油站:将尝试申请砍伐

记者来到中国石化(森美北门)加油站进一步了解。“我们5月份接到投诉后,在7月份已经进行了修剪。这些树早期就已存在,而居民楼房是后期建造的,可能未考虑到树木的安全间距和采光问题。”陈站长告诉记者,上次修剪时,已经剪掉了可能容易脱落的

树枝和树叶,每次修剪的费用较高,无法承担长期修剪费用,对于市民反映的安全问题,将向上级汇报,尝试向园林部门申请批准砍伐树木。

关于树木修剪、砍伐有相关规定吗?记者咨询了鼓楼区园林局。“修剪时需遵循《福建省城市行道树养护技术标

准》和《福建省行道树抗风修剪技术标准》,修剪后确保保留树冠幅的三分之二,避免过度修剪。”工作人员介绍,对于树木的高度,自然生长无限制,只需在修剪时遵循相关标准即可。若需移树或砍树,必须向福州市园林部门提交申请并获批。

□“上3节课后欲退费 学费仅能退一半?”追踪

扣除违约金 退还七成学费

海都讯(记者 郭思琪)近日,海都报刊发了《上3节课后欲退费 学费仅能退一半?》一文(详见海都报11月27日A06),海伦音乐中心(海伦钢琴福州旗舰店)负责人林先生曾承诺与罗女士协商新方案,结果到底怎样?

据了解,报道发出后,属地市监、文旅等多部门均已介入调解,催促海伦音乐中心处理此事。11月28日,海伦音乐中心工作人员与罗女士协商退费事宜。12月2日,罗女士就收到了海伦音乐中心的退款。在罗女士收到的退款说明单上,记者看到,罗女士购买的优惠课包为3840元,扣除已上过的3节课时、礼品和资料费,剩余的3200元扣除了30%违约金,最后退款2240元课费。

同时,罗女士还表示,海伦音乐中心扣除1个月租金150元及来回搬运费400元,将她此前租赁钢琴剩余的2950元一并退回。