

近日,江西上饶一房东“提灯定损”事件在网络平台上持续发酵,引起了广泛关注。事件中,江西上饶市一女子发布视频称,她在退租时遭到房东拿着“探照灯”对全屋无死角检查,事后房东列出清单要求赔偿一万余元。视频一经发布,便引发了公众对于出租房屋损耗如何确定的讨论和反思。那么,拉萨的租房市场中,房屋出现损耗会如何处理?租房合同是否对损耗赔偿进行了规定?房东和租客之间对于房屋损耗的责任又是如何划分认定呢?对此,记者进行了走访调查。

文/记者 姜梦琳
图/记者 张琼 张婷婷



拉萨某房屋中介公司工作人员带租客实地看房。

“提灯定损”引热议 租房时房屋损耗应该如何确定?

租房前仔细检查房屋状况

近日,记者来到位于拉萨市城关区嘎玛贡桑路的康尚卓吉公寓,这里聚集着不少租客,也有许多房屋待出租。今年3月,市民苏女士在康尚卓吉公寓租下了一套单间公寓,租房前她与公寓管理人员一起检查了房屋的状况。“当时我们检查了房屋的墙壁、地板、家具和电器,发现有问题的地方就要求公寓管理人员进行维修。直到房屋状况没问题后,我才办理了入住。”苏女士说,“上一位租客很爱惜房子,屋子打扫得也很干净,基本没有发现什么大问题,需要小修小补的地方,公寓管理方也很快就进行了维修。”

对于经常租房的市民来说,提前检查房屋状况能有效避免退租时出现的各类纠纷。市民赵先生是一名“拉漂”,曾经多次在拉萨租房。他告诉记者,很多租房者在退租的时候,或多或少都会遇到押金被扣等困扰。“最开始租房时没有经验,不知道入住前要仔细检查房屋状况,结果退租时发现房屋有损耗,在说不清楚的情况下只能让房东从押金里扣除维修

费用。”赵先生说,“后来租房,我就会非常仔细检查房屋状况,遇到有破损的地方就用手机拍下来,并及时发给房东。这样一来,就算退租时发现问题也能确定是谁的责任,不会被房东随意扣押金了。”

合同中应明确损耗赔偿问题

房屋作为一种租赁物,出租过程中容易出现损耗。对于房东来说,在租房合同中提前规定好房屋损耗的赔偿问题,在一定程度上能提醒租客爱护房屋内的各种设施设备。拉萨市民孙先生在拉萨有一套长期无人居住的房屋,今年2月,对房屋进行重新装修后,便以每月2300元的价格对外出租,很快就找到了合适的租客。为了避免出现租房纠纷,孙先生带着租客对房屋进行了检查,还在租房合同中对房屋损耗进行了明确的责任划分。“我们也不希望在租客退租时发生矛盾,提前检查房屋状况对双方都有好处。同时,在合同中也规定了双方的责任和义务,如果退租时出现问题,就按照合同规定进行处理。”

拉萨的租房市场中,如果房屋出现损耗

会如何处理呢?西藏姐妹房产工作人员钟先生告诉记者,目前拉萨租房市场多采用“押一付三”的支付模式,租客在一次性支付三个月房租的同时,还要支付一个月房租作为押金。“租客退租时,房东都会对房屋进行验收,如果损坏属于人为因素造成,就会按照租赁合同规定,在押金中扣除维修费用。如果费用超过押金,超出部分也需要租客支付。”钟先生告诉记者,“作为房产中介,我们也会提醒租客和房东,提前对房屋的状态和配置做好详细记录,必要时通过录像或拍照留存证据,为日后可能出现的问题提供有力支撑。”

房屋出现自然损耗无需赔偿

根据《民法典》规定,承租人按照约定的方法或者根据租赁物的性质使用租赁物,致使租赁物受到损耗的,不承担赔偿责任。承租人未按照约定的方法或者未根据租赁物的性质使用租赁物,致使租赁物受到损失的,出租人可以解除合同并要求赔偿损失。那么在租赁关系中,房东和租客之间对于房屋损耗的责任如何划分认定呢?

泰和泰(拉萨)律师事务所律师向仕军表示,房子、家具、家电都会随着时间和使用有所损耗,对于自然、正常的损耗,租客是不需要承担赔偿责任的。对于故意的破坏,或者明显不当使用造成损失的,房东可以要求赔偿。“《民法典》也规定,承租人在租赁物需要维修时可以请求出租人在合理期限内维修。这也就是说,房东有正常维修租赁物的义务,否则也损害了租客的合法权益。”向仕军说。

面对租房过程中可能出现的纠纷,租客应该如何保护自身权益呢?向仕军表示,租房前,要签订比较完备的租赁合同,对房屋的用途及正确使用方法进行约定,做好交接清单,尽量详细记录房屋原状,包括对家具、电器等配置的清单描述,对房屋租赁和违约责任进行约定,避免日后出现不必要的经济损失。如果遇到房东索赔,首先要验证金额是否合理,要求房东出示完整的支付凭证,若无法提供或提供的证据不足以支持其索赔要求,租客可以拒绝支付。“如果最终无法通过协商解决问题,法律途径就是维护租客合法权益的有效手段。”向仕军说。

西藏拉萨市墨竹工卡县玛拉沟铅锌矿矿山技改扩能工程环境影响评价(征求意见稿)信息公开

根据《中华人民共和国环境影响评价法》、《环境影响评价公众参与办法》等相关要求,建设单位应依法听取环境影响评价范围内公民、法人和其他组织的意见。现对《西藏拉萨市墨竹工卡县玛拉沟铅锌矿矿山技改扩能工程环境影响报告书》(征求意见稿)主要内容进行公示,以征求公众意见。

一、项目名称及概要

项目名称:西藏拉萨市墨竹工卡县玛拉沟铅锌矿矿山技改扩能工程

建设规模及内容:项目位于墨竹工卡县尼玛江热乡,矿山开采规模60万t/a,产品为铅锌矿原矿。矿山生产服务年限6年。根据矿体赋存状况、开采技术条件及矿山现状,采用平硐+盲斜井联合开拓运输方式。划分4925m、4969m、5004m、5025m及5033m五个中段进行回采。利用现有5100m平硐作为矿体开采总回风平硐。

二、征求公众意见的范围和主要事项

征求公众意见范围:受影响的单位和个人、相关部门及专家。主要事项为回答对项目采取的环境保护措施是否满意,对拟建项目还有哪些要求与看法。公众针对项目建设情况,客观、公正、真实反映意见。

三、公众提出意见的主要方式

可采用下列任一方式将您的意见反馈给我们:①拨打联系电话。②以信函、传真、电子邮件的方式。③下载项目公众意见表,填写公众参与调查表。

四、环境影响报告书征求意见稿网络链接及查阅纸质报告的方式和途径

项目污染防治措施和环境影响分析可通过网站或者纸质版查阅。查阅纸质报告的方式和途径:按照建设单位联系方式联系查阅。公众意见表下载链接:

<https://pan.baidu.com/s/1NAS-Cw6ZjRwbWZQaqc-mdA?pwd=fnsr> 提取码: fnsr

五、公众提出意见的起止时间

公众可在公示之日起10个工作日内,向建设单位、环境影响评价机构提出意见。

六、征求意见的具体形式

为充分考虑公众看法和意见,发挥公众监督作用,确保环保措施可行,希望您从维护自身权益的角度,对项目提出宝贵意见。联系方式如下:

1、建设单位:西藏宁玛矿业有限公司

联系人:卢林虎

联系电话:13648906964

通讯地址:拉萨市墨竹工卡县工卡镇

2、环评单位:西藏中洁环保科技有限公司

公司地址:西藏拉萨市城关区金珠西路138号格桑林卡

联系人:王工

联系电话:18208018709



西藏产权交易中心

珠峰都市物业管理有限公司十处商铺出租公告

西藏产权交易中心受委托对“珠峰都市物业管理有限公司十处商铺出租”项目公开挂牌,现将有关事项公告如下:

一、标的概况

子标的名称	建筑面积	租赁年限	报名保证金	挂牌价
拉萨市金珠中路82号7号商铺	74.3m ²	2年	2万元	65978.4元/年
拉萨市金珠中路82号8号商铺	37.15m ²	2年	2万元	45471.6元/年
拉萨市金珠中路82号9号商铺	111.45m ²	2年	2万元	86485.2元/年
拉萨市金珠中路82号10号商铺	74.3m ²	2年	2万元	65978.4元/年
拉萨市金珠中路82号11号商铺	74.3m ²	2年	2万元	65978.4元/年
拉萨市金珠中路82号12号商铺	74.3m ²	2年	2万元	65978.4元/年
拉萨市金珠中路82号13号商铺	74.3m ²	2年	2万元	65978.4元/年
拉萨市金珠中路82号14号商铺	74.3m ²	2年	2万元	65978.4元/年

拉萨市金珠中路82号15号商铺	74.3m ²	2年	2万元	65978.4元/年
拉萨市金珠中路82号16号商铺	74.3m ²	2年	2万元	65978.4元/年

(其他详见网络公告)

二、报名截止时间

2024年4月18日下午17:00

三、报名方式

公告期限内登陆第四产权网站自行报名(www.dscq.com)或到西藏自治区公告资源交易中心一楼产权窗口报名,报名时应交纳相应的报名保证金。

详细请登陆www.dscq.com、www.xzcyjy.com。

报名联系人:央经理 **联系电话:**0891-6909555

标的查看联系人:涂晏华 **联系电话:**18200167846

报名地址:拉萨市纳如路自治区公共资源交易中心一楼产权窗口

西藏产权交易中心有限责任公司

2024年4月8日