

消防
安全上海市消防救援总队
新闻晨报

联合主办

火灾隐患举报电话：96119
新闻热线：63529999

上海推进厂房仓库消防安全专项整治取得阶段性成效

34家厂房仓库存重大火患被挂牌督办

晨报记者 倪冬

今年以来，上海紧盯厂房仓库消防安全监管薄弱环节，坚持党政主导、属地推进、部门联动，举一反三深化厂房仓库消防安全专项整治。

截至目前，全市共发现整改厂房仓库火灾隐患8611处，临时查封单位85家、责令“三停”单位45家、清退违规住宿人员1149人、拆除违章搭建91.2万平方米。

开展厂房仓库专项整治

今年，市消防安全专业委员会制发《深化本市厂房、仓库消防安全专项整治工作的方案》，组织各区和有关部门对照属地责任和行业职责开展厂房仓库消防安全专项整治。

在市级层面成立了市消防、经信、公安、规划、生态、住房、应急、市场监管、城管等部门为成员的工作专班，由市消防救援总队抽调力量集中办公运作专班，建立了调度、定期会商、督导通报等工作机制。

各区、各部门坚持“属地管理”和“行业监管”相结合，深入分析研判本地区、本行业突出风险，通过召

开会议、实地督导、绩效考核、督办问责，逐级压实整治工作责任。

市委督查室、市安委办组成工作督查组，督导推进各区厂房仓库专项整治工作。

多种形式督促企业履责

为在隐患整治上出实招，各区制发了《厂房仓库火灾隐患排查指引》《厂房仓库“一厂一策”登记表》《工贸生产经营性企业安全生产和消防安全自查工作指引》，明确建筑防火、消防设施配备、危险源控制、日常管理等内容。

目前，全市已自查报备建筑面积3000平方米以上厂房5778家、仓库2328家。针对厂房仓库违规改建、改性、违章作业、违规住人等行为，通过与企业负责人签订消防安全承诺书，告示牌公布隐患、媒体曝光等形式，督促企业履行消防安全主体责任。

市、区两级专班成员单位加强联动，综合采取行政强制、政府挂牌、舆论曝光等手段，挂牌督办重大火灾隐患厂房仓库单位34家。

市住建、环保、应急、消防等部门常态落实联合督办、隐患抄告等

工作机制，共下发督办单、工作提示74件。

构筑群防群治监管合力

为防控风险，市住建委制发了《关于开展本市厂房、仓库建设工程消防审验专项整治工作的通知》，重点对厂房仓库的使用性质、生产工艺中的火灾危险性、环保装置及设施设备的燃烧性能等方面强化源头把关。

奉贤区出台了《关于整治和规范工业厂房出租转租行为的实施意见》，针对工业厂房“二房东”现象，试点建立厂房统一租赁管理平台，对工业空置厂房申请入驻项目采取联合会审准入制度，从源头上确保消防安全。松江区创新推广厂房仓库“消防安全码”，执法部门通过扫码录入火灾隐患排查、整改、处罚等信息，自动生成建筑消防安全评分，提升风险预警效能……

依托城市运行“一网统管”建设平台，属地政府将已排查整治过的厂房仓库企业纳入基层网格巡查范围，建立“自查一排查一整治一督改一复查”闭环管理机制，切实构筑群防群治监管合力。

化工消防升级火灾防控体系
全力护航园区安全发展

记者 倪冬

晨报讯 近年来，上海化工区消防救援支队积极顺应国家应急管理和消防救援体制改革，在构建责任体系、治理风险隐患、强化应急响应等方面持续创新发力，全力护航园区安全运行、高质量发展。

为推动健全“园区领导、部门联管、企业主责、职工参与”的消防责任体系，化工区建立了消防事项周讨论、月审议、季研究、年度报告制度，联合管委会各部门及园区单位签订目标责任书，落实定期会商、隐患抄告、联动执法、信息反馈等机制，推行单位“户籍化”档案、“三项报告备案”措施，常态化落实职工、微型消防站队员培训，提升消防安全自主管理能力水平。

为强化风险防治能力，建立了消防安全风险数据库和预警平

台，针对园区检修维修、危化品物流仓储、易燃易爆等11类重点环节和场所，定期开展大调研、大体检、大整治。

为提升实战打赢水平，动态更新园区单位基础信息、“一厂一策”和数字化预案模板，编发企业工艺处置手册、企业物料上下游关联图、危化品速查手册，优化建立“一键式”综合指挥调度体系。

同时，自主研发危化品消防应急处置辅助应用、消防精细化管理、消火栓信息化管理系统模块，深化拓展“智慧消防”应用赋能，做实线上线下宣传阵地，创新融合“PPT+新媒体”微信宣传模式，开辟“危化品小课堂”“慧眼识患”等系列原创专栏，推送消防原创宣传作品1500余篇，建立具有化工特色的消防体验馆，创设情景模拟授课、消防VR游戏等互动项目，为园区职工常态化提供消防安全教育平台。

想“无缝衔接”减少房屋空置损失，租客提出不满就能没收押金？

租期还剩一个月，房东频频带人来看房

见习记者 姚沁艺 通讯员 段文澜

租赁合同到期后，退不退押金真的是房东说了算吗？近日，上海闵行法院审理了一起因房东拒绝退还押金引发的房屋租赁合同纠纷案件。

房东擅自开租客房门
频频带人来看房

李某名下的一套房屋常年用于出租牟利。一年前，来沪打拼的张某与李某签订了一份租期为一年的房屋租赁合同，合同签订后，李某依约支付了押金，并足额支付了租金以及水电燃气费。双方还约定，房屋及附属设施若非李某的过失或错误使用而导致受损时，李某有修缮的责任并承担相关的费用。

合同临近到期，张某告知李某将不再续租，于是在剩余近一个月租期内，李某频频带人用其备用钥匙开门进入房屋实地看房，以期李某搬走后能与新的租客“无缝衔接”，减少房屋空置损失，张某不堪其扰，但多次反对未果。

租赁期间内，因房屋内空调、热水器等电器功能失灵，张某、李某为了维修电器均支付过维修费。合同

到期退房时，李某前来接收房屋，在查看完房屋及电器后，未提出异议。

没过几天，李某又反口称，房屋墙体脱落、家具脏污严重、电器均无法运转，更换、维修都将产生费用，要求李某负担维修费用、没收押金，还提出由于李某后期不配合李某带人进入房屋实地看房，导致其无法与新租客尽早签约，产生了房屋空置损失，要求李某赔偿。李某不同意，遂起诉至上海闵行法院。

原告诉称，首先在租住期间未有违约行为，房屋因本身长期用于出租，装修老旧，墙体、家具等本身产生自然损耗属于正常现象，退房时李某逐一查看并未表示异议，电器试用均未出现问题。其次，房屋及附属设施无法使用时房东负有修缮义务，房东自行维修产生的费用应由房东自行承担，自己代为维修产生的费用也应当由房东承担，这本身符合合同的约定；最后，租赁期间内，被告未征得租客同意无权进入系争房屋，原告不负有配合寻觅新租客的义务，被告重新签订合同的计租日距离其退租日产生的空置期损失不应由其承担。

综上，原告主张被告应当返还押金，并且支付原告在租赁期间支出的维修费用。

被告辩称，首先，交付时房屋及

附属设施等均可以正常使用，退租时，现场仅临时试用，原告退租后，发现电器仍有损坏，无法运转，对房屋及附属设施修缮均将产生费用，应由原告承担。其次，房东系房屋的所有权人，其可以自由进出房屋，无需征得租客同意，原告明确表示其不续租，因此临近合同到期，原告负有配合房东带人实地看房的义务，否则应承担房屋空置期的损失。

综上，原告具有违约行为，需负担维修费用和房屋空置期的损失。

房东被判退还押金
并支付租客维修费

上海闵行法院经审查涉案事实和双方证据，围绕“房东是否可以没收押金、租赁物损耗应由谁负责修缮、租期未到，房东是否可以带人看房”三个争议焦点，最终判决房东退还押金，支付租客支出的维修费用。

那么，房东是否可以没收押金？答案是可以，但要两项条件：承租方具有合同中明确约定的违约行为或情形；合同明确约定承租方违约出租方有权没收押金。此时出租方有权没收押金，系承租方对其违约行为需承担的违约责任的一种承担方式。

本案中，李某并未有合同约定的违约行为，一直按时足额支付租金，合同到期便立马返还房屋，故李某无权没收押金。

出租方能否以租期临近届满，承租人明确不再续租却不予配合出租方重新寻觅新租客带人进入实地看房为由，从而向承租方主张房屋空置损失以及要求承租方承担违约责任？

答案是不能。一般而言，违约责任的承担前提系必须存在违反合同相关约定的行为或者情形。要求合同相对方承担相应的损失也需证明相对方具有过错，具有侵权行为或者存在违约行为导致其产生了实际损失。

出租方负有向承租方交付合格租赁物，保障承租方在租赁期间内可正常、安宁居住、使用租赁物的义务，此亦系房屋租赁合同中出租方最根本义务。租赁期内，承租方支付对价就享有对系争房屋居住、使用之自由，即使出租方以其对系争房屋享有的所有权亦无法强硬要求承租方允许其进入或者带他人进入系争房屋。如无合同明确约定，一般而言，即使租期临近届满承租人明确不再续租，亦不负有配合出租方重新寻觅新租客从而允许其进入系争房屋之义务。

[法官说法]

订合同条款要详实
钱款往来“有账可查”

本案法官指出，房屋租赁合同系双方履行各自权利义务的重要依据，为避免纠纷，双方应约定尽量落实到“纸面”，尽可能在订立合同时做到条款详实、具体，避免歧义，合同履行过程中，如有个别条款的变更，除微信、短信沟通等，尽快就双方沟通达成的变更意见签署补充协议等。

同时，及时做好初始以及退房时的房屋交接工作，签署初始以及退房时的房屋交接单，明确交接日期，房屋交付时的原始状态，退房状态，屋内附属设施设备名称、数量及运转情况，水、电、燃气表读数等，如有必要，可拍照、录像以备存证。

此外，钱款往来做到“有迹可循、有账可查”，合同中涉及的租金、物业费、水、电、燃气费、维修费等支出尽量做到“留痕”，大额尽量“转账”，多项费用合并支付时，附言备注，以及以微信、qq聊天记录作为备查，非必须避免现金交付，必须现金支付，则及时让对方出具收据，明确收到款项的金额及性质。