



物业费,可以不付吗?不行!

整理 姚丽萍

房子空置,可以不交纳物业费吗?我觉得小区物业公司服务态度不好,可以不交物业费吗?我不需要物业公司给我服务,可以不交物业费吗?这是不少业主都曾有的疑惑。答案就在《民法典》中。

《民法典》第九百四十四条第一款规定:“业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的,业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。”很明显,答案是不可以。

背后的道理是什么呢?这就需要我们知道到底什么是“物业费”。

《物业服务收费管理办法》第二条规定:“本办法所称物业服务收费,是指物业管理企业按照物业服务合同的约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护相关区域内的环境卫生和秩序,向业主所收取的费用。”这里的“房屋及配套的设施设备”“相关场地”“相关区域”指的是小区的物业共用部位、共用设备设施以及小区公共区域的环境卫生、

公共秩序,这也对应了《物业服务合同》中的服务内容。此外,根据《物业服务收费管理办法》第十一条的规定可以看出,物业费的构成除了人员、办公等成本以外,主要包括物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;物业管理区域清洁卫生费用;物业管理区域绿化养护费用;物业管理区域秩序维护费用;物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用等。显而易见,物业费的内容基础是“共有”,不是物业公司对业主个体提供服务。

因此,只要物业公司依法依规约提供了服务,业主就应当按时支付物业费。

如果,业主违反约定逾期不支付物业费,《民法典》在第九百四十四条中也赋予了物业公司催讨物业费的权利。物业公司可以先进行催告,要求该业主在合理期限内支付;合理期限届满仍不支付的,物业公司可以提起诉讼或者申请仲裁。所以,如果你拒付物业费,会产生很高的成本哦。当然,物业公司在催缴物业费时是不能采取停止供电、供水、

供热、供燃气等方式的。

事实上,现实生活中,伴随人们法治素养的提升、法治思维的养成,依法办事,已经成为我们市民的生活方式。按时、足额支付物业管理费,是守护诚信,更是保障小区居住品质的一大前提。

与此同时,物业服务公司也应依照约定提供服务,把小区管理好,保障业主居住品质不断提升,才能大家共赢。

金缨(市人大代表、上海市金源方律师事务所律师)

本报讯(通讯员 王晓阳 记者 袁玮)手机屏幕不小心摔碎,拿去维修换块屏幕,但有时换好的新屏幕竟也问题百出。其实,很可能这“新屏幕”也是废旧配件拼装而来。近日,虹口区检察院以生产、销售伪劣产品罪对一名售卖拼装手机屏幕的淘宝店主提起公诉。

2019年3月起,刘某在淘宝开设“数码科技”网店对外销售华为mate系列手机屏幕配件。虽然店铺里销售的手机屏幕均标注着是“原厂原装”,其实它们都是来自二手手机市场。隔段时间,刘某便去深圳某个二手手机市场进货。“我在二手手机里挑选可用的手机屏幕,屏幕完好无损的就清洁一下直接当新品卖了,屏幕有裂痕、破碎的就要加工。”刘某到案后交代,所谓的“加工”,是将破碎的手机外屏从内屏上分离,将从市场低价采购的杂牌玻璃外屏与内屏再重新粘合,拼装合成的“新屏”。经自行检测,屏幕能亮及可触控后就会发货销售。经过清洁或加工后,这些二手拆机屏幕及替换劣质外屏的改机屏幕便顶着“华为原装正品”的名头以300元至350元不等的价格售卖给手机维修店或者消费者。

顺着刘某店铺的销售信息,警方找到了多名被害人,

『原装华为手机屏』实为『拼装』

坑害消费者,一淘宝店主被提起公诉

多数人反映手机换上刘某店铺里购买的屏幕后“感觉屏幕色彩有问题”“屏幕很旧,显示效果不佳”。其中吴先生的手机屏更换没两天屏幕又出故障,已先后在刘某处3次更换屏幕,然而屏幕仍是一次次出问题,后来只得换了新手机。

今年3月,民警将刘某抓获后,现场扣押拼装合成的华为mate系列手机屏幕数十个。经华为技术有限公司鉴定,这些手机屏幕透光度等均不符合华为企业生产标准,而且华为公司表示从未授权刘某店铺销售、维修、生产华为产品。

检察官认为,目前手机屏幕尚无专门的国家或者行业标准,在司法实践中可采用生产厂家的相应标准作为评价该产品是否合格的依据。刘某将废旧手机屏幕通过拆分、组合、拼装后冒充正品出售的行为,可以“以次充好”认定其犯罪情节。后经查,至今年3月,刘某共计销售这种拼装的伪劣屏幕获利金额9万余元。虹口区检察院认为,刘某的行为已触犯我国《刑法》,构成生产、销售伪劣产品罪。法院审理后以生产、销售伪劣产品罪判处刘某有期徒刑8个月,并处罚金5万元。

为求职“装嫩”伪造身份证 女子涉嫌违法被行政拘留



孙绍波 画

本报讯(通讯员 罗鹏飞 孙启凤 记者 江跃中)近日,铁路虹桥站派出所查处了一名伪造身份证件的违法行为人,其自称改小身份证年龄,是为了提高面试的成功率,最终,该女子被上海铁路警方处以行政拘留5日的处罚。

11月17日下午,铁路虹桥站派出所民警在安检口例行检查时,发现一名女子看到民警后眼神躲闪、神色可疑,遂对其进行盘问检查。经检查,民警在其随身携带行李中发现一张身份证,但这张身份

证材质较软,印刷质量差,且与其之前出示的身份证信息不相符,女子见状当即承认此身份证件是假的,于是民警将其带回派出所作进一步调查处理。

经查,女子姓钟,湖北孝感人,今年30岁,2019年底来到上海从事酒吧工作。当初她听说酒吧面试时年龄越小,入职的几率就越大,于是便花了700元钱,找人办了一张假身份证,并且将年龄改小了5岁。在民警的批评教育下,钟某认识到了错误。

女子编造在沪中考政策行骗 被一通电话揭穿,获刑3年并处罚金五万元

本报讯(通讯员 吴珊珊 记者 江跃中)因急需租房钱,一女子谎称可以办理外地学生在沪中考事宜,骗取了家长7万元。近日,黄浦区检察院对该女子赵某某以诈骗罪提起公诉。

2021年3月底,赵某某到一家文印店打印文件,在与老板娘朱女士的闲聊过程中,了解到朱女士的儿子即将升初三准备中考,但由于积分不够,只能回原籍考试。赵某某听后,便提出可以帮忙打听打听,看是否有“门路”。5月下旬,赵某某因房屋拆迁,急需一笔钱租房过渡,手头有些紧张的她,便萌生了欺骗朱女士的想法。6月1日上午,赵某某假借匆匆来到文印店,告诉朱女士如能成功办理“贫困生就地中考”,就可以解决

她儿子的中考问题,但需尽快将材料及10万元的费用交齐,名额有限。朱女士一听连声感谢,但她目前手头只有7万元,于是两人协商尾款3万元待事情办成再支付。后朱女士按照要求,将钱款分两笔转到了赵某某的银行个人账户和微信账上。

钱交了,但过了一个月,办理在沪中考的事却迟迟没有消息。在朱女士多次询问和催促下,赵某某于7月5日上午拿了一张加盖有某区“招生办”公章的《特困生就地中考申请表》,让朱女士填写,并要求其支付3万元的尾款。由于朱女士一时拿不出那么多现金,赵某某同意让她晚些时候再支付。赵某某走后,朱女士有些不甘心,便拨打了区招生办的电话咨询,不料竟被告知,根本没有这项政

策和表格,朱女士遂发现被骗并报警。经查,赵某某拿给赵女士的《特困生就地中考申请表》系自己编造,表格上“招生办”以及“审核通过入档”的两枚印章都是其找“小作坊”私刻伪造。赵某某将骗得的7万元全部用于租房、还债以及个人开销。据赵某某到案后交代,她原本想用骗来的钱先周转一下,等拆迁款下来后再还给朱女士,没想到拆迁款还没到手,谎言先被拆穿了。

在家人的帮助下,赵某某退赔了全部违法所得,取得了被害人的谅解。考虑到赵某某有2名幼子,又系家中唯一劳动力,黄浦区法院于2021年11月2日判处赵某某有期徒刑3年,缓刑3年,并处罚金人民币五万元。



你讲我听

钱比父母还重要?

这次是马女士来找我,她的诉求是要求女儿探望病重的父亲,并支付赡养费。按道理,女儿赡养父母是天经地义的,个中必有渊源。

马女士的丈夫年过七旬,去年被查出患恶性大肠癌晚期,已转移至肝部,经医生施行了大肠癌切除手术,术后进行了8次化疗,至今必须服用昂贵的靶向药。马女士与丈夫平时就靠养老金度日,为治病,用尽家中所有积蓄。马女士不仅要陪丈夫去医院诊疗、拿药,平时还要照顾丈夫的饮食起居,端汤端饭。但是女儿不仅父亲动手术开刀不来医院,平时连个问询电话也没有。女儿的冷漠令父亲伤心,对他来说心痛不亚于病痛。马女士不忍看丈夫每天盼女儿来而又倍感

失望的神态,便找到我,让我劝劝女儿。

原来,女儿与父母的矛盾是源自老屋动迁。女儿出嫁后,一直没把户口迁入夫家,就是想在老屋动迁时享受动迁利益,所以她的儿子出生后,也把户口报到娘家。去年终于盼来老屋动迁,根据动迁政策,马女士夫妇与女儿各分得一套房和部分现金。对动迁结果,女儿很不满意,一是认为自己的一套房产比父母所分的那套小了十来个平方米,二是要求动迁的现金。当时丈夫已经查出得了癌症,马女士一方面要考虑

治病需支付昂贵的医药费,一方面天天忙于为丈夫治病奔波,所以对女儿的诉求没有理睬。

就在马女士为丈夫的病四处张罗时,女儿竟把他们告上法院,要求分得动迁款。亲生女儿与父母对簿公堂,让病重的父亲痛心不已,他不仅未作答辩,也不让马女士出庭。后法院以缺席判定马女士应付给女儿动迁款项。

马女士认为女儿现在也做了母亲,应该知道做母亲的不易,更应该懂得做人的道理。女儿是马女士夫妇的独生女,从小娇生惯养,对父母

所给的一切都认为是应该的。

听了马女士的诉说,我气不打一处来,这样不懂感恩、对父母不敬不孝的子女确实少见。我劝马女士没有必要与女儿较劲,也不要苛求女儿来看望他们,这种状态不如不见面为好。子不教父之过,女儿如今的表现,与父母平时的教育有直接关联。现在不是与女儿论理的时候,应该全力以赴照顾好丈夫,不能让他再生气,否则对身体康复不利。

我当即要来马女士女儿的电话,告诉她她父母现在委托我,将身后的财产、房产赠送给政府。女儿当

即在电话那头叫起来:“我是父母财产唯一的继承人。”我告诉她:老人有权利处理自己的财产。她不解地问道:“父母只有我一个女儿,为什么不让我自己继承,而要把财产赠给政府?”我反问她:“父母辛辛苦苦把你养大成人,你对父母是什么态度?父亲重病你照顾没有?探望没有?”她一时语塞。我告诉她子女对父母有赡养义务,自己对生病的父亲不闻不问是不对的,以后还会影响子女对你的态度。我让她考虑考虑,如果对父母尽到了赡养义务,父母可以更改遗嘱。

第二天我接到马女士的电话,女儿对他们的态度已有改观,还带了孩子去看他们。

人民调解员 青云