

议事厅

闲置房屋 照样缴纳物业费

潘从武

杨某出于投资目的,在新疆昌吉市某小区购买了一套住宅,并办理了收房手续。同年,杨某与物业公司签订了物业服务协议。此后,杨某一直未缴纳物业费,物业公司多次致函催缴,但杨某以未真正入住为由拒不缴纳物业费。

去年,物业公司将杨某起诉至法院,要求杨某支付物业费,并承担违约金。庭审中,杨某辩称,其房屋在交付后一直处于闲置状态,既未装修,也未居住或使用,未享受过物业公司提供的任何服务,所以不应支付物业费和违约金。而物业公司坚称,虽然杨某的房屋处于闲置状态,但物业公司仍为其房屋的安全、公共设施的维护、小区的整体绿化和保洁提供了服务,故杨某理应缴纳物业费,并承担违约金。

最终,经法庭调解,双方达成协议,杨某当庭支付了拖欠近两年的物业费,物业公司也放弃追究违约金。

编后 目前物业管理费的构成主要包括垃圾清运费、保洁费、保安费、绿化费、化粪池费、小区公用设备维修费、公共照明的电费、电梯运行费等。物业费大部分属于为全体业主公共部分的管理、共用设施设备维修而支出的费用,并不是专门针对某一业主进行的服务。因此,物业公司服务的对象是业主房屋,而非业主。业主的房屋是否使用,并不影响物业公司对整个小区提供服务。杨某购买房屋的目的是投资,而物业服务也为杨某的房屋起到了保值的作用,杨某亦是物业服务的受益者。

律师说

如何避免钱房两空?



丁珈

首先,要搞清楚欲购房产的情况。因为房屋开发销售手续是否齐备、是否设定抵押、是否已被法院查封,对于买房人能否顺利完成交易、取得产权有重大影响。

其次,强烈建议买房者进行预告登记。我国物权法规定的预告登记制度是保障房屋买受人顺利实现物权的一项保全制度。一旦签订合同并办理了预告登记,出卖方就无法再设定抵押并办理抵押权登记,也不能再另行处分房屋,大大降低了出卖方恶意损害买受人利益的风险。同时,由于预告登记请求权具有排除包括强制执行在内的处分,买受人请求停止处分的,法院理应支持。如果符合物权登记条件,还应当进一步解除查封,停止执行。因此,建议买房人充分利用法律赋予的权利,为自己筑起一道防火墙。

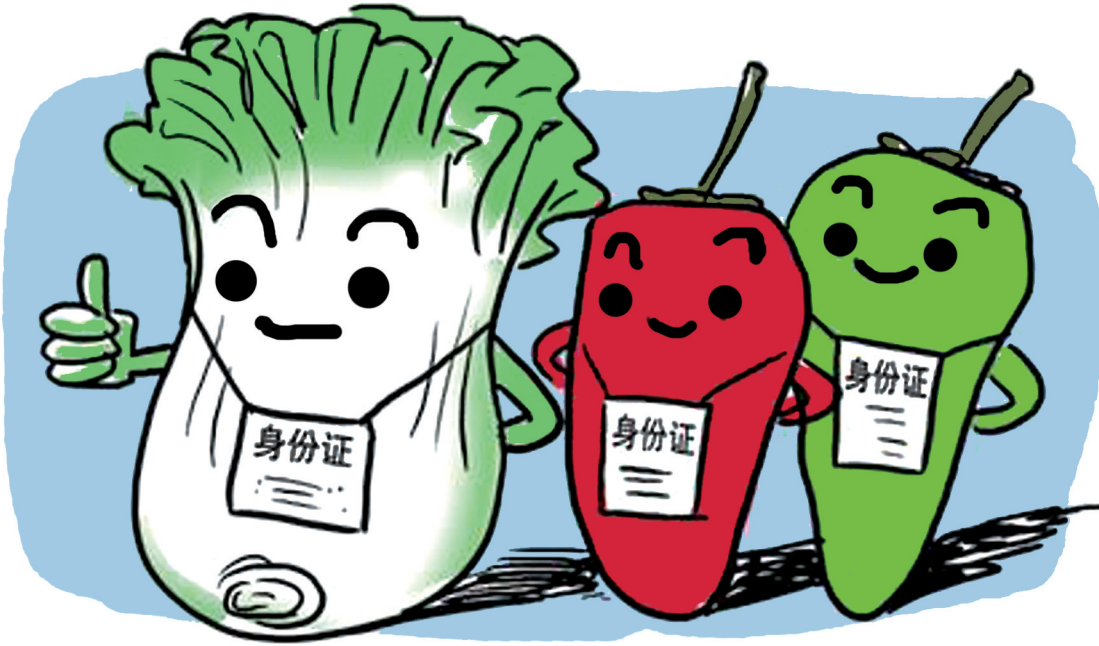
再者,买房者在交易过程中必要强化证据意识。要注意收集、保留足以证明房款支付和实际占有的合法有效证据,如发票、转账凭证、票据存根、入住通知、交纳物业供暖凭证等,尽量不要采用难以查证的现金方式支付房款。同时,注意可能影响证据效力的细节问题,房款发票或收据上的付款人要与合同约定的买受人保持一致,不要对发票内容进行涂改,不要将房款轻易打入非出卖方账户,如开发商员工的个人账户等,避免证据瑕疵导致证明力下降,损害自己的实体权利。

除此之外,法官还建议买房者尽量采取委托第三方金融机构以资金托管的方式进行交易,托管资金冻结在出卖方银行的账户中,或者中介机构在建委备案的存量房客户交易结算资金专用托管账户中,待买卖双方办理完产权交割手续后,再解冻资金,而不要直接将首付款及后续房款直接付给出卖方。最后,千万要记得,及时过户是法则。

亮丽风景线·法在你身边

国家提升绿色农产品质量安全新绿色标签

内蒙古自治区第十次党代会指出,要推进全面依法治国进程。抓住提高立法质量这个关键,加强重点领域立法,拓宽公民有序参与立法途径,健全完善地方性法规规章。推进农牧业供给侧结构性改革,发展绿色农牧业、节水农牧业、效益农牧业,加强农畜产品质量安全监管体系建设,打造优质绿色农畜产品品牌,推进农牧业与二、三产业融合发展,加快实现农牧业大区向农牧业强区转变。



本报记者 徐跃

国务院办公厅日前印发《关于建立统一的绿色产品标准、认证、标识体系的意见》,对建立统一的绿色产品体系作出部署,为内蒙古绿色产品的发展提供了标准和广阔的空间。

建立统一的绿色产品标准

内蒙古自然资源丰富,草原、森林、人均耕地、淡水占有面积均居我国首位,具有发展绿色食品产业得天独厚的资源优势 and 生态优势。

《意见》指出,要以供给侧结构性改革为战略基点,坚持统筹兼顾、市场导向、继承创新、共建共享、开放合作的基本原则,充分发挥标准与认证的战略、基础性、引领性作用,创新生态文明体制机制,增加绿色产品有效供给,引导绿色生产和绿色消费,全面提升绿色发展质量和效益,增强社会公众的获得感。

到2020年,初步建立系统科学、开放融合、指标先进、权威统一的绿色产品标准、认证与标识体系,实现一类产品、一个标准、一个清单、一次认证、一个标识的体系整合目标。

这个统一,为内蒙古绿色产品的发展提供了支撑和保障。

今年伊始,呼伦贝尔市莫力达瓦达斡尔族自治旗提出,打造“四地八区三品一标”,将生产绿色食品和建设绿色有机农畜产品生产加工输出基地当成了头等大事。

在呼伦贝尔牙克石市乌尔其汉贮木场,木耳、榛果、蓝莓、药材应有尽有。牙克石人正把广袤的林海雪原变成独特的绿色资源,让林海雪原、冰天雪地变成金山银山。

记者从内蒙古统计局了解到,近几年内蒙古对绿色食品产业加大资金支持,绿色食品生产企业、有效

使用绿色食品标志产品的数量在逐年提高,绿色食品原料生产基地面积也在逐年扩大。

畅通绿色发展之路

发展绿色产业,不仅是我区转变农牧业发展方式的重要举措之一,更是内蒙古一张颜值颇高的名片。

记者从包头市农牧业局获悉,在北京举办的第18届中国绿色食品博览会筹备工作对接会上,包头成功成为2017年第18届中国绿色食品博览会举办地。

日前,包头市土默特右旗又通过农业部的评审,成为第17批全国绿色食品原料标准化基地创建单位。基地将为包头、呼和浩特、鄂尔多斯等盟市的绿色食品及绿色生资企业提供更加优质的绿色食品玉米原料,同时基地种植的玉米将被绿色食品或绿色生资企业订购,市场前景广阔。

走绿色发展之路,让生态与富民植根于内蒙古经济社会发展的每一个细节。

近年来,巴彦淖尔市把绿色有机作为现代农牧业发展的主攻方向,加快调整农牧业结构,转变农牧业发展方式,全力推进传统农牧业转型升级,争当绿色农畜产品生产加工输出基地排头兵,向绿色有机高端化迈进。

据巴彦淖尔市农畜产品质量安全监督管理局数据显示,全市已认证无公害产品96个,绿色食品133个,有机产品49个。河套巴美肉羊、河套番茄、河套向日葵等8个产品通过农业部农产品地理标志登记保护,河套枸杞、河套肉苁蓉、河套小麦3个产品正在申报地理标志登记保护。全市建成三品原料标准化生产基地274.4万亩,新增创建全国绿色食品原料标准化生产基地45万亩,累计面积251万亩。

绿色食品遍地开花的景象,更加明确了今后努力的方向。

《意见》中指出了7个方面的重点任务。一是统一绿色产品内涵和评价方法;二是构建统一的绿色产品标准、认证与标识体系;三是实施统一的绿色产品评价标准清单和认证目录;四是创新绿色产品评价标准供给机制;五是健全绿色产品认证有效性评估与监管机制;六是加强技术机构能力和信息平台建设;七是推动国际合作和互认。

发挥战略性引领作用

内蒙古绿色食品发展中心工作人员告诉记者,赤峰市松山区哈斯陆生态有限公司生产的草原红谷小米、安丰万普种养殖专业合作社生产的绿色番茄、众旺种植专业合作社生产的小麦均已被认证为绿色食品。目前,赤峰市松山区正在全力创建国家农产品质量安全县,力求通过拉动绿色农畜产品这把金钥匙,打开富民强区的金锁银锁。

健全绿色市场体系,增加绿色产品供给,是生态文明体制改革的重要组成部分。建立统一的绿色产品标准、认证、标识体系,是推动绿色低碳循环发展、培育绿色市场的必然要求。

《意见》就此提出了4项保障措施,一是加强部门联动配合,建立绿色产品标准、认证与标识部际协调机制。二是健全绿色产品体系配套政策,加强重要标准研制。三是营造绿色产品发展环境,降低制度性交易成本。四是加强绿色产品宣传推广,传播绿色发展理念。

业内专家认为,标准、计量、认证认可、检验检测是国家质量技术基础的重要组成部分,是国家治理体系的重要工具和技术支撑。《意见》的出台,将以供给侧结构性改革为战略基点,充分发挥标准与认证的战略、基础性、引领性作用,增加绿色产品有效供给,引导绿色生产和绿色消费,增加社会公众的获得感。

案件播报

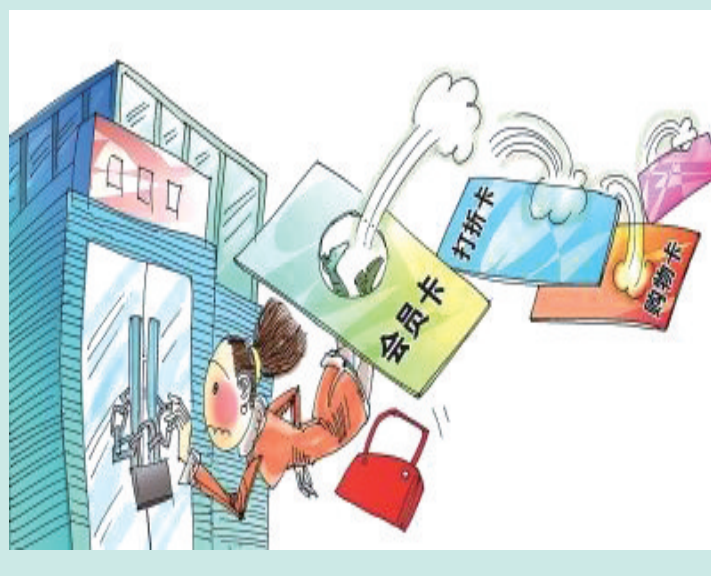
商家变脸 贵宾卡持有人讨说法

何里

杨女士在商家花2000元钱购买一张贵宾卡,前往消费时却发现商家已经改换门庭。日前,河南省鲁山县人民法院审结一起买卖合同纠纷案,法院依法判决原商家交付原告选购的商品的义务。因该贵宾卡上并未标明有效使用期限,故原告有权在任何时间持该卡选购货物。被告在售出贵宾卡后停业,致使原告无法持卡提取货物,被告又拒绝向原告退还购卡金额,侵犯了原告的合法财产权,原告请求判令被告退还购卡金额,理由正当,应予支持。

杨女士在商家花2000元钱购买一张贵宾卡,前往消费时却发现商家已经改换门庭。日前,河南省鲁山县人民法院审结一起买卖合同纠纷案,法院依法判决原商家交付原告选购的商品的义务。因该贵宾卡上并未标明有效使用期限,故原告有权在任何时间持该卡选购货物。被告在售出贵宾卡后停业,致使原告无法持卡提取货物,被告又拒绝向原告退还购卡金额,侵犯了原告的合法财产权,原告请求判令被告退还购卡金额,理由正当,应予支持。

到被告,要求以该贵宾卡提取货物或退还现金,遭到拒绝,引起诉讼。法院认为,原告以2000元现金在被告开办的超市购买的贵宾卡,其性质为价值2000元的商品的提货凭证,原、被告之间据此成立了买卖合同关系,被告应履行向原告交付原告选购的商品的义务。因该贵宾卡上并未标明有效使用期限,故原告有权在任何时间持该卡选购货物。被告在售出贵宾卡后停业,致使原告无法持卡提取货物,被告又拒绝向原告退还购卡金额,侵犯了原告的合法财产权,原告请求判令被告退还购卡金额,理由正当,应予支持。法院遂依法判决被告姬先生退还杨女士购买贵宾卡金额2000元。



仲裁案例

既继承遗产 也承担债务

编辑同志:

于某欠刘某等人20多万元。刘某等人将于某告上法庭,法院判决于某还款。由于于某拖延履行判决,法院对于某予以强制执行。在法院强制执行期间,于某因病死亡。根据于某遗嘱,其全部遗产赠予其孙子。当刘某等人要求于某孙子还钱时,于某孙子称,人死债亡,自己没有清偿的责任。请问,刘某等人可否申请法院变更于某的孙子为被执行人? 读者 小刘

律师解答

继承法第34条规定:执行遗赠不得妨碍清偿遗赠人依法应当缴纳的税款和债务。被执行人死亡可否变更受遗赠人为被执行人?根据2016年12月1日起施行的《最高人民法院关于民事执行中变更、追加当事人若干问题的规定》第10条规定:作为被执行人的公民死亡或被宣告死亡,申请执行人申请变更、追加该公民的遗嘱执行人、继承人、受遗赠人或其他因该公民死亡或被宣告死亡取得遗产的主体为被执行人,在遗产范围内承担责任的,人民法院应予支持。继承人放弃继承或受遗赠人放弃受遗赠,又无遗嘱执行人的,人民法院可以直接执行遗产。因此,刘某等人申请变更于某的孙子为被执行人的请求,法院应当支持。

以案释法

九旬老人坠楼 老年公寓担责



徐鹏

前年1月,张某与老年公寓签订《托老协议》,将老人王某托入老年公寓,由公寓负责照顾王某的生活。去年12月,公寓服务员准备打扫卫生时,发现王某坠楼死亡。张某认为老年公寓未尽到安全保障义务存在过错,要求赔偿死亡赔偿金、丧葬费共计13万元。在与老年公寓协商无果的情况下,张某将老年公寓起诉至法院。

对此,老年公寓辩称,为防止王某从窗口跌落,已经采取用衣柜堵住窗户及封锁半扇窗户等措施,履行了相关安全保障义务,对王某死亡的损害后果不存在过错,且死亡后果系王某故意为之,老年公寓不应对其死亡后果承担赔偿义务。

这样的说法并未得到法院支持,山东省乳山市人民法院对此案审理后,一审认定老年公寓承担70%的责任,判令其赔偿死者家属6.5万元。

对于该案,法官庭后解释称,根据我国侵权责任法第6条规定,行为人对过错侵害他人民事权益,应当承担侵权责任。本案中,老年公寓作为专业提供养老服务的机构,理应有合理、专业的管理措施,对入住人员日常生活管理应谨慎注意义务。老年公寓明知王某时而清醒时而糊涂,却将王某独自一人安排在公寓4楼,且居住的窗户未设置护栏等保障、防范措施,而只采取以衣柜堵窗、以铁钉固定在窗户底部限制随意开窗的措施不足以防范危险的发生,未对王某尽到充分的注意义务,对王某死亡这一损害后果的发生应当承担相应的赔偿责任。据此,法院综合案情酌定王某承担30%的责任,老年公寓承担70%的责任。