

市民卖房遭遇堵心事:打折的物业费要补齐?

律师:卖房与物业费是两回事,公司管理漏洞不应由业主埋单

前天上午,市民张女士向晚报热线87777777反映,物业公司收取物业费时优惠了500元,但因之后自己要卖掉房子,却被要求补齐这笔钱。张女士称,这样的规定还是第一回听说。物业费打折和自己卖房有啥关系?物业公司的做法合理吗?

市民反映 卖房就要退还 优惠的500元物业费

“前五年的物业费我已缴清了,物业公司共减免了500元。但我接下来要卖房与此有何相干?为什么要我退还这500元?”前天上午,市民张女士对记者说。张女士称,2009年11月,自己在集士港镇德馨园小区买了一套120多平方米的房子。因为平时住在鄞州区,这套房子一直用来出租。

张女士说,因为距离太远,自己平时很少来德馨园小区,2012年至今物业费一直没交。上周六,她特意来到物业公司,打算缴纳过去五年的物业费。因为之前居住的房客电瓶车被偷了,自己也赔了钱,她认为物业管理对此负有一定责任,便提出了减免物业费的要求。之后,经过双方协商,物业公司同意打折,五年一共减免了500元综合服务费。

在张女士提供的一张物业费收据上,记者看到,收据抬头是“浙江永城物业管理有限公司”,开具日期为3月25日,收取时间为2012年1月至2016年12月。五年综合服务费按八折计算后,实收金额为1947.5元。

“这两天,有人想买我的房子,房屋交易中心需要物业公司出具缴清物业费的证明,但出乎意料的是,这个要求被物业公司拒绝了。”张女士说,物业公司说,不补交之前优惠的500元物业费,就不能开具证明。

“房主卖房就要退还打折的物业费吗?这个规定的合理性在哪里?”张女士对物业公司做法提出质疑,她认为,“这不是退还500元钱的事,物业的无理做法实在可气!”

物业公司 规定业主卖房 必须退还物业费优惠

昨天上午,记者来到集士港镇的德馨园小区。对于张女士所说的退还物业费优惠一事,永城物业公司的刘主任并不否认。

“张女士上周六来缴纳了五年物业费,前脚刚缴清,后脚就想办理过户证明。”刘主任说,物业费一般情况下是不打折的。给张女士打折只是因为租客的电瓶车被偷了,张女士认为物业负有一定责任。但是,这只是张女士单方面的说辞,又没有证据证明,物业公司并不知晓实情具体情况。最终经过协商,公司还是同意按八折收取物业费。

刘主任说,办理打折缴费时,自己还特意关照过张女士,如果她卖房的话,这部分物业费还是要收回来的。对于刘主任的这一说法,张女士则表示不清楚,自己是到物业开具证明时才了解到该情况的。

随后,记者就退还打折物业费一事致浙江永城物业管理有限公司了解情况。一位不愿透露姓名的负责人回应说,物业费打折的情况是很少见的,毕竟物业费缴纳涉及人员和修缮等费用开支。物业公司偶尔给业主应缴纳的物业费打折,这样做的目的,主要还是鼓励业主积极主动缴纳相应的管理费用。

该负责人最后表示,公司方面确实有规定,业主两年之内要卖房的,打折的物业费必须补齐。但有一点前提,物业公司要提前向业主说明此事。



严勇杰 绘

律师观点 卖房与物业费 是两回事

打折的物业管理费究竟该不该补?物业公司的规定是否合理?卖房与物业费是否有关联?昨天上午,记者专门就此咨询了北京大成律师事务所的张律师。

“既然物业公司与业主达成了口头协议,之后依照双方约定,还缴纳了相应的物业费,物业公司也出具了收费收据,这份协议就已经生效了。”张律师表示,目前,双方的协议已履行完毕,也就形成了法律意义上的契约。这份契约是在双方自愿的情况下达成的,物业公司是无权反悔的,业主也就没有退还物业费优惠部分一说。

张律师还认为,物业公司要回物业费优惠部分的做法是不合理的。哪怕是内部有管理规定,也不能与具有法律效力的协议抗衡。从法律角度来说,卖房与物业费更是两回事。卖房是业主自行处理自己的财产,物业管理上的漏洞不应由业主来承担。

“卖房只与买房业主有关,物业公司没有理由设障。”张律师最后说明,物业公司愿意打折收费就是双方协商的结果,如果反悔的话,除非是能够主张存在欺诈或重大误解,是在显失公平的情况下,这份协议才是无效的。 记者 孔玲

趁主人不在家 小偷竟入室吃住一周

本报讯(记者 吴震宁 通讯员 柯欣芝) 过年外出,江北一户居民家中没人就被贼惦记上了,不过,这贼窃得财物非但不溜,竟还赖在这个家,吃住了一个多星期,直到被主人回来抓个正着。近日,江北检察院将对这名令人哭笑不得的小贼提起公诉。

2月2日,居民王先生一家外出过年。2月9日,当这一家人开开心心回到家时,却被眼前的情景吓了一跳:只见院子的大门被一把铁锹从里面顶着,一楼的防盗门被人撬开了。大家查看屋前屋后之后,惊讶地发现,不仅饭桌上摆着剩菜剩饭,而且卧室地上也丢满了烟蒂,床则被人睡过。

王先生一家继续在屋里仔细寻找,终于在阁楼上发现了一名穿着王先生的外套和皮鞋的陌生男子。王先生当即质问:“你是谁?为什么在我家?”但该男子自始至终低着头不发一语,家人见状果断拨打了110。

经警方查明,该男子许某,无业。临近年关,因没有经济来源就决定实施盗窃。2月2日,许某见这片拆迁区域内仍有人居住,便于当晚翻墙进入了王先生的家中,窃得一些零钱和衣物。之后,许某觉得屋主很可能回老家过年去了,就索性在这里住了下来。因附近住户不多,所以许某人入室窃后“借住”在此的情况,直到王先生一家回来后才被当场发现。

“少妇重金借种求子” 这么老套的骗局他居然信了

本报讯(记者 吴震宁 通讯员 史梦诗 陈艳艳) “借种”给少妇生孩子,便能得到百万元回报?面对如此老套的“重金求子”骗局,四川巴中男子孙先生居然动心了。日前,慈溪法院审理了该案,实施犯罪的姐弟俩因诈骗罪,均被判有期徒刑1年,并处罚金4000元。

去年3月11日上午,一个陌生手机号码打到孙先生手机上:“你好,我叫苏怡,今年29岁,嫁入香港豪门。因老公发生意外,失去生育能力,百般无奈,特回内地,寻找一位健康有缘男士,帮助我怀孕。首付定金80万元,有孕重谢200万元。本人电话……”

一般人听到以上录音内容,便能立马察觉是通讯诈骗,应该随即就会挂断电话不再理会。但心存幻想的孙先生居然信了,真就照着末尾给出的号码打了过去。自称“苏怡”的女子当即表示孙先生符合条件,让他先汇300元诚信金,她就会到四川找他。孙先生上当了,立马去附近银行汇了300元。对方提出要“人身安全保证金”和“银行手续费”,孙先生又汇了9000元。

但之后“苏怡”就找各种理由推脱,还以律师需要公证费的名义再向他又要钱。此时,孙先生才隐约觉得不对劲,提出终止合作,想要回已经打给对方的近万元。对方虽爽快地答应了,但说要等3个月办好手续才能退钱,期间不要联系她。孙先生又信了,傻傻等了三个月后,发现“苏怡”早已杳无音讯,这才报了警。

经查,涉案的李姓两姐弟原籍江西省余干县。去年3月初至4月初,在慈溪打工的姐弟两人分工协作:弟弟利用笔记本电脑、群呼器、手机卡等工具24小时不间断向不特定人拨打诈骗电话,待被害人回拨该诈骗电话后由姐姐冒充富婆及律师,对回拨过来的被害人进行诈骗。

“动脉介入新疗法”——静脉炎 老烂腿 脉管炎 静脉曲张

下肢静脉炎、老烂腿、脉管炎、静脉曲张是外周血管常见病,主要由静脉瓣膜功能不全(缺陷)及静脉内血栓形成所致。

该疾病早期没有明显症状,只表现为走路稍久时感觉下肢酸胀不适,有时晚间出现足踝水肿,长期可因曲张静脉内淤血而引起皮肤营养性变化,出现色素沉着(发黑),皮肤瘙痒、脱屑、皮肤湿疹等,如不及时治疗或治疗不当易出现皮肤溃疡,形成长久不愈的老烂腿(医学上称静脉曲张),部分病人可合并血栓性静脉炎伴有不规则出血,表现为下肢红肿、灼热、疼痛,呈硬性团

块或硬条索状,有的伴有发烧或全身不适,少数病人继发病变而导致截肢,留下终生遗憾!

国内新的科研成果“生物因子动脉介入疗法”,该疗法无需住院、无痛苦,通过高科技治疗设备结合特效生物因子经动脉直接介入,迅速溶解静脉血栓,激活血管神经,修复受损的静脉瓣膜,消除炎症组织,治疗下肢静脉炎、下肢溃疡(老烂腿)、脉管炎、静脉曲张等周围血管病。该疗法的成功运用及特殊疗效被医学界公认为治疗周围血管病的新突破!

文/小宋

宁波海曙友好医院 (门诊三楼) 诊疗项目:外科 (节假日不休) (浙04)医广[2016]第03-28-0727号
健康热线:0574-87362060 地址:宁波市海曙区环城西路南段480号(农工商超市旁)

生活小妙招——“洋葱红酒”限量秒杀!大瓶装!更划算!每天不到2元,健康喝出来!

开春有礼

洋葱干红 4瓶仅需99元

洋葱含有很多活性营养成分;红酒是强碱性酒精饮料,并含有丰富的原花青素和白藜芦醇。洋葱泡红酒的黄金组合食疗方,《健康之路》多次推荐。有人在家自行泡制,但问题多多,如:找不到地道洋葱,掌握不好炮制比例,缺乏专业发酵技术,红酒不合格,灭菌不彻底等,造成口感差,无养生效果,还浪费了红酒。

经十年研制,波仕多推出无糖型洋葱干红。采用法国橡木桶原酒,河西走廊紫红皮洋葱,经特殊窖藏、发酵、沉淀、提纯、灭菌处理等一系列先进工艺,清除洋葱的辛辣,还原其清甜脆爽,洋葱干红将养生、食疗、保健融为一体,

营养价值再次升级,尤其适合三高人群和中老年。每天喝一点,谁喝谁惊喜!

开春有礼!限量秒杀!原价476元,4瓶无糖型洋葱干红大礼包,现在仅需99元!无论自己喝还是礼赠亲友,都是上佳之选。

全国限量500组,售完恢复原价!厂家承诺:假一赔十,安全快捷,货到付款,破损包赔!

前50名打进电话,还有特别惊喜!

抢购热线:400-080-6679



每瓶750ml