

# 物业管理服务费定价 谁说了算?

胡家园西部新城还迁居民近年来已陆续入住高层住宅小区,然而曾经住平房的居民早已习惯了“各扫门前雪”,一下子可能很难适应有物业管理的新居住方式,因此很多居民在入住小区内因物业管理收费、公共设施维护、停车位等问题引发的物业纠纷也就接踵而至。近日,记者来到胡家园街佳顺苑社区,该社区居住的基本都是西部新城还迁居民,一场针对物业管理知识的讲座让居民和物业工作人员做到了一起,大家一起学法、用法,讲座中涉及的问题也引得该社区居民的广泛关注。 记者 张玮 摄影报道



敬科律师事务所的段克文律师首先给居民们介绍了业主、业主委员会的常识,然后根据居民的现场提问对《物业管理条例》中涉及的物业管理联席会议制度、前期物业管理、物业使用和维修、物业管理服务、物业管理服务费等多方面内容一作出法律法了解释。不仅让普通居民增长了法律意识,还提高了物业工作人员在日常生活中处理涉及自身法律纠纷的业务能力,懂得如何运用法律来维护自身权益,规范物业管理,大家都表示受益匪浅,为接下来社区工作的开展奠定良好基础。

## 物业使用和维护 法律有何规定?

- 在保修期限内,物业设施由开发建设单位负责维修。
- 保修期限届满后,业主对专有部分负责维修、养护;业主对专有部分以外的共用部位、共用设施设备,由物业服务企业按照物业服务合同约定负责维修、养护。
- 业主、物业使用人和装饰装修企业应当与物业服务企业签订装饰装修管理服务协议。装饰装修管理服务协议一般包括装饰装修工程的内容和期限、允许施工的时间、废弃物的清运和处置以及相关费用等。
- 利用物业共用部位、共用设施设备从事经营活动的,不得影响房屋安全和正常使用,并应当征得相关业主和业主大会的同意。
- 占用物业管理区域内业主共有的道路或者其他场地停放机动车辆的应当确保消防通道和道路畅通,并征得业主大会同意。
- 占用业主共有的道路或者其他场地停放机动车辆的车位,应当交纳场地占用费。场地占用费

- 的收取标准和使用办法,由业主大会或者开发建设单位与物业服务企业在物业服务合同中约定。
7. 业主对机动车辆有保管要求的,由业主和物业服务企业另行签订机动车辆保管合同。
8. 机动车辆和非机动车辆在物业管理区域内行驶、停放的具体管理办法由业主大会决定并公示,未成立业主大会的,按照前期物业管理服务合同的约定执行。
9. 物业服务企业应当加强对物业管理共用部位、共用设施设备运行状况的日常检查,每年第四季度将物业管理共用部位、共用设施设备运行状况的报告提交业主委员会,并在物业管理区域内公告。
10. 有两个以上业主的新建住宅和非住宅物业,应当按照规定交纳专项维修资金。专项维修资金在物业管理区域内公告。
11. 专项维修资金增值资金除核定管理费用外,应当建立房屋应急解危专项资金,专项用于房屋应急解危支出。

## 物业服务合同期限有何规定?

- 物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起三十日内,将物业服务合同报物业所在地的区物业管理行政主管部门备案。
- 物业服务合同的期限一般不低于两年,物业服务合同期限届满的三个月前,物业服务企业与业主大会应当协商续约事宜,双方续约的,应当重新签订物业服务合同。双方不再续约的,物业服务企业应当书面告知街道办事处或者乡镇人民政府,并到物业所在地的区物业管理行政主管部门备案,并继续按照合同约定做好服务,协助业主大会选聘新的物业服务企业。业主应当按时交纳物业管理服务费,至合同终止。

- 提前解除物业服务合同的,解除的一方应当在三个月前将解除时间、原因书面告知合同另一方。

4. 物业服务企业依照有关规定履行退出程序,并在合同终止之日起十日内,除向业主委员会移交本条例第四十五条规定的资料外,还应当同时移交下列资金、物品和资料: 5. 未成立业主委员会的,在区物业管理行政主管部门监督下,向街道办事处或者乡镇人民政府移交。新物业服务企业确定后,业主委员会或者街道办事处、乡镇人民政府应当将本条第一款所列资金、物品和资料,移交给新的物业服务企业。

## 物业管理服务费由谁定价?

- 普通住宅的物业管理服务费,由业主大会、开发建设单位与物业服务企业在政府指导价范围内协商确定;其他住宅和非住宅的物业管理服务费,由业主大会、开发建设单位与物业服务企业自主协商确定。
- 物业管理服务费可以采取包干制或者酬金制等形式。实行酬金制的物业服务企业,应当至少每季度向业主大会或者

全体业主公布一次物业管理服务费的收支情况。物业服务企业应当在物业管理区域内的显著位置,将服务内容、服务标准和收费项目、收费标准等有关情况进行公示。 3. 物业管理服务费应当按照业主拥有的建筑面积计算,按月交纳,业主或者物业服务人与物业服务企业另有约定的,从其约定。

## 监督检查社会救助工作 如何核实家庭财产状况?

根据《社会救助暂行办法》,县级以上人民政府及其社会救助管理部门应当加强对社会救助工作的监督检查,完善相关监督管理制度。那么会通过哪些途径核实家庭财产状况?

解答:申请或者已获得社会救助的家庭,应当如实申报家庭收入状况、财产状况。县级以上人民政府民政部门根据申请或者已获得社会救助家庭的请求、委托,可以通过户籍管理、税务、社会保险、不动产登记、工商登记、住房公积金管理、车辆管理等单位和银行、保险、证券等金融机构,代为查询、核对其家庭收入状况、财产状况;有关单位和金融机构应当予以配合。 时报记者 刘纯

社区律师			
西河村	金三律师事务所	杜德军	电话 13820233210
试验场村	勤达律师事务所	刘茂非	电话 15900379383
大安村	鹏泽律师事务所	吴金奎	电话 13920815700
常流庄村	鹏泽律师事务所	张玉奎	电话 13332039330
薛卫台村	鹏泽律师事务所	孔希西	电话 18622344015

## 防卫过当是否要担刑责?

说事儿热线:66336097 微信:13512463060

网友王女士:几天前,我儿子开车送女朋友回老家探亲,两个人途中的一个饭店被偷了钱包。我儿子当时拼命追赶小偷,没想到小偷带着刀子。我儿子一把摁住小偷的手,还把他的胳膊弄伤了。请问这样的情况是否属于正当防卫?如果防卫过当是否要承担刑事责任?

说法:小偷手里有刀并且要伤害刘女士的儿子,在这样的情况下刘女士儿子出于自卫不慎弄伤小偷,应属于正当防卫。如果防卫过当,需要承担一定的刑事责任,包括两个方面的内容,一是防卫过当的定罪;二是防卫过当的处罚。防卫过当本身不是独立的罪名,对防卫过当应根据防卫人主观上的罪过形式及客观上造成的具体危害结果来确定罪名。从司法实践来看,防卫过当行为触犯罪名主要有(间接)故意杀人罪、过失致人死亡罪、(间接)故意伤害罪和过失重伤罪。为了表明防卫过当的情况,在制作判决书时会注明因防卫过当而构成某种犯罪。《刑法》第20条第2款规定,对防卫过当;“应当减轻或者免除处罚”。因为在防卫过当的情形中防卫人主观上是为了保护合法权益免受不法侵害,虽然对不法侵害者造成了不应有的损害,但其行为的客观危害性比其他犯罪行为为小的多。 时报记者 张玮

## 市民来电

### 赴法出境游 这些问题还需注意

市民刘先生:前几天看到贵报刊登了入境法国的相关政策,我和儿子都是法国球迷,今年世界杯法国夺得了冠军我们很高兴。孩子提出想利用假期到法国看一看,可了解到法国机场分国际区和申根区,这有什么区别?还有什么需要注意的?

#### 法国机场分国际区和申根区

记者就刘先生的问题向天津东港边检站进行了了解,边检警方解释说,巴黎戴高乐机场分国际区和申根区。赴非申根国家在国际区转机;赴其他申根国家则需进入申根区。依法律定,中国公民赴非申根国家,如在同一机场国际区停留并转机,无需办理过境签证;如转机时需要更换机场,需办理过境签证。如在法机场转机赴非申根国家(登机口设在国际区),只需携带相关国家规定之材料即可,但切勿擅自离开国际区。部分赴非申根国、特别是赴非洲和拉美国家的航班自奥利(Orly)机场出发。

#### 入境法国携带材料有规定

边检警方提醒,入境法国或转机赴其他申根国家(登机口设在申根区)的中国公民还要携带以下材料:有效的申根签证;有效的接待证明;邀请函原件及旅馆订单;医疗保险证明(注:保险金额需达到3万欧元);返程机票订单(短期签证持有者必须在入境前预订返程机票,长期签证持有者须持目的地国出具的有关材料,以证明此行目的,如工作、留学或实习等和停留期限);足额的旅费及其它签证申请材料。边检防警察有可能在外籍旅客入境前根据上述材料对其旅行目的再次进行审查,如有疑问,有权拒绝其入境。

#### 入境法国分3种居留资格

边检警方解释说,按照法《外国人入境和居留法》规定,经许可入境的外国人,分3种居留资格。第1种是临时居留者:主要包括旅游者、留学生、经商和季节性劳动者(居留期限为3个月、6个月或1年,持证人在职,受工作地点与职业种类的限制);第2种是短期居留者:主要是指签订合同的劳工移民(居留期限为3年,在指定的区域内,持证人在从事某种职业);第3种是长期居留者:包括公民的家属、移民及难民等(居留证有效期为10年,持证人在就业方面不受区域与职业种类的限制,能够从从事所有工作)。前2种人员经批准,可改变其居留身份,获长期居留资格。

法属海外省与海外领地包括:瓜德罗普、法属圭亚那、马提尼克、留尼汪岛、法属波利尼西亚、新喀里多尼亚、瓦利斯、富图纳群岛、马约特、圣巴泰勒米、圣皮埃尔和密克隆。在海外领地旅行时间不超过3个月的中国护照的申请人,在持有由法国签发的有效期为6个月以上(最长有效期为5年),多次入境的申根签证情况下,可以豁免海外省与海外领地的签证申请。 时报记者 张玮



## 嫌孩子“淘气” 网约车司机竟甩客

日前,市民张女士带着两岁大的儿子从居住小区乘坐网约车到亲泰里,5分钟左右的车程,却因为孩子“淘气”被司机半途甩下车。网约车司机能否中途甩客?何种情况能拒载? 时报记者 张玮

#### 何种种况网约车司机能拒载?

天津中岳律师事务所的潘玉华律师说,《网约车管理办法》并未明文规定在哪些情况下司机可以拒载。关于网约车的拒载,一般可参照《巡游出租汽车经营服务管理规定》也称《出租车管理规定》执行。根据《出租车管理规定》,如果司机遇上以下几种情形,可以拒载:1. 乘客携带易燃、易爆、有毒等危害公共安全的物品乘车;2. 乘客携带宠物和影响车内卫生的物品乘车;3. 醉酒者或者精神病患者乘车,没有陪同(监护)人员的。张女士带着年幼的孩子乘坐网约车并不属于以上几种情况,可见如果司机以孩子太小、淘气为由拒载是违规的。

#### 网约车司机是否可以途中甩客?

潘玉华律师说,根据《网约车管理办法》的相关规定,网约车平台公司和驾驶员提供经营服务应当符合国家和有关运营服务标准,不得途中甩客。这意味着,只要乘客上车了,司机就应当将乘客送到目的地,而不能途中甩客。但是如果司机在途中遇上特殊情况,不能将乘客送到目的地,这时候司机应当跟乘客协商,取得乘客同意之后,乘客可以在途中下车。

另外,网约车驾驶员除应当遵守交通运输部等七部委《网络预约出租汽车经营服务管理暂行办法》的

## 为享优惠政策 使用假证蒙混

### 案情回顾:

7月29日,一山东籍妇女石某某来到大港板厂路派出所户籍大厅,为其即将上高中的女儿办理来津上学落户手续。提交户籍材料后,经民警认真核查比对发现,石某某提交的结婚证信息在民政部门无登记,其二婚丈夫的离婚日期为2017年,并非离婚证上的2013年,提交的相关材料也与事实不符。

经查发现,石某某系在津购房的外地人员,为了享受外省市人员二婚后三年可投靠配偶转天津户口这一政策,找到了曾为其办理在津购房的个体中介人王某(女),花钱让其“想办法”帮忙。二人商定,事成之后,给予高额回报。随即,王某利用其手中另一客户李某的离婚证原件,通过与其在小区电线杆上抄下的办证小广告电话联系,以每个证件50元的价格购买了伪造的王某、石某某二人结婚证各一本及伪造的王某的离婚证一本,后交给石某某办理其女儿的落户手续。8月5日,民警经工作将王某抓获。目前,石某某因使用伪造的证件,被依法行政拘留,王某因涉嫌买卖国家机关证件被依法刑事拘留。

近日,滨海公安大港分局板厂路派出所办理了一起买卖、使用伪造的国家机关证件案,抓获违法犯罪嫌疑人2名。 时报记者 张玮 通讯员 陈晨

### 伪造离婚证将受何处罚?

天津星伦律师事务所的曹志平律师说,伪造离婚证是违法行为,石某某为了达到给孩子办理来津上学落户手续的目的使用了一本伪造的离婚证,其行为不够刑事立案,但仍然需要接受治安管理处罚。根据《治安管理处罚法》第52条规定,有下列行为之一的,处10日以上15日以下拘留,可以并处1000元以下罚款;情节较轻的,处5日以上10日以下拘留,可以并处500元以下罚款:(一)伪造、变造或者买卖国家机关、人民团体、企业、事业单位或者其他组织的公文、证件、证明文件、印章的;(二)买卖或者使用伪造、变造的国家机关、人民团体、企业、事业单位或者其他组织的公文、证件、证明文件或者其印章的;(三)伪造、变造、买卖车票、船票、航空客票、文艺演出票、体育比赛入场券或者其

他有价票证、凭证的;(四)伪造、变造船舶户牌,买卖或者使用伪造、变造的船舶户牌,或者涂改船舶发动机号码的。

### 买假证是否会受到刑罚?

曹律师说,伪造、买卖资格证书、上岗证、结婚证、营业执照、税务登记证、海关出口货物报关单、车辆购置税完税证明、机动车行驶证等,涉嫌构成伪造、买卖国家机关证件罪;如果情节严重的,可能面临最高十年的有期徒刑并处罚金。

根据《刑法》第280条规定,伪造、变造、买卖或者盗窃、抢夺、毁灭国家机关的公文、证件、印章的,处三年以下有期徒刑、拘役、管制或者剥夺政治权利,并处罚金;情节严重的,处三年以上十年以下有期徒刑,并处罚金。伪造公司、企业、事业单位、人民团体的印章的,处三年以下有期徒刑、拘役、管制或者剥夺政治权利,并处罚金。

伪造、变造、买卖居民身份证、护照、社会保障卡、驾驶证等依法可以用于证明身份的证件的,处三年以下有期徒刑、拘役、管制或者剥夺政治权利,并处罚金;情节严重的,处三年以上七年以下有期徒刑,并处罚金。

## 签订入学协议 违约定金不退

2017年4月中旬,成都某外国语学校组织本校初中部学生参加直升高中部考试,韩某参加考试并通过录用。2017年4月20日,韩某应学校要求签订了《入学协议》,并按照入学协议约定内容缴纳2万元作为学位定金。后韩某参加初中升学统一考试,被另一中学录用,未到此所学校高中部就读。韩某向学校主张退还定金,学校以违反入学协议约定为由,拒绝退还。近日,成都市新都法院审理了这起案件,驳回韩某的诉讼请求。 (四川在线)

法治滨海律师团:《合同法》第115条规定,“当事人可以依照《中华人民共和国担保法》约定一方方向对方给付定金作为债权的担保。债务人履行债务后,定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定的债务的,无权要求返还定金;收受定金的一方不履行约定的债务的,应当双倍返还定金。”如果因不可抗力不能履行合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,但法律另有规定的除外。本案中,韩某在签订协议后改变主意,没有到学校学习而是到其它学校就读,其单方违约在先,无权要求退还定金。 时报记者 刘纯

## 离职员工登录老东家后台 设置“红包”盗窃21万

刘某从事网店运营工作,2017年4月,通过朋友介绍来到了不懂网店运营的被害人处工作,负责为被害人注册网上专卖店铺并进行产品编辑。两周后,刘某离职。

两个月后,刘某偶然发现之前网店所用的账户名和密码还能登录,而且可以将原来不送红包的商品修改为购物自动送红包。于是,刘某给原20-50元不等的商品设置了499元的支付红包或黄金红包,设置后他通过自己的账户购买商品获得返现,5个月内共获取21万余元。日前,北京市海淀区法院宣判刘某犯盗窃罪,判处有期徒刑3年6个月,罚款3万元。 (北京青年报)

法治滨海律师团:刘某在实施犯罪时已经离职,而其在职期间的工作权限并不包含设置返现红包,据此刘某的违法行为并不符合职务侵占罪构成要件。刘某以非法占有为目的,盗窃他人财物,数额巨大,其行为已构成盗窃罪。根据《刑法》第二百六十四条对盗窃罪量刑处罚的规定,盗窃公私财物,数额较大的,或者多次盗窃、入户盗窃、携带凶器盗窃、扒窃的,处三年以下有期徒刑、拘役或者管制,并处或者单处罚金;数额巨大或者有其他严重情节的,处三年以上十年以下有期徒刑,并处罚金;数额特别巨大或者有其他特别严重情节的,处十年以上有期徒刑或者无期徒刑,并处罚金或者没收财产。 时报记者 张玮