

# 新房未入住,要不要交物业费?

本报通讯员 陈俊杰

出于投资目的,张某在市区购买了一套住宅,收房后与物业公司签订了物业服务协议。此后,由于张某一直未缴纳物业费,物业公司多次致电催缴,但

张某以未真正入住为由拒不缴纳。因此,物业公司将张某起诉至法院,要求其支付物业费,并承担近千元的违约金。

庭审中,张某辩称,其房屋在交付后一直处于闲置状态,既未对房屋进行装修,也未居住或使用,

根本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,虽然张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,故张某理应缴纳物业费,并

承担违约金。

经法庭调解,双方最终达成协议,张某当庭支付了拖欠的物业费,物业公司也放弃追究违约金的主张。那么,这物业费是否一定要缴纳呢?业主在哪些情况下是可以拒绝的呢?

## 律师点评

浙江美品律师事务所主任 张叶青律师:

根据《物业管理条例》的有关规定,新建住宅的物业管理服务费是从业主收到房屋交付通知书发出的交房日期的下一个月开始付费。当完成房屋验收交房,即使业主不入住,也需缴纳物业费。但是,对于未入住的情况,在物业费的缴纳上,全国各地具体实施过程中有所不同,缴纳标准视具体情况而定。

当然,缴纳物业费也不是绝对的。在物业服务合同法律

关系中,业主基于正当理由是可以抗辩物业服务企业要求缴纳物业费的主张。比如在下列情形下,业主可以拒交物业费:1.物业管理企业在物业管理服务合同约定之外,自行提供服务,未经业委会或业主认可的;2.超出实行政府指导价的物业服务收费项目的;3.物业管理企业不履行物业服务合同中约定的义务;4.物业服务合同中约定先服务后收费的,在物业管理企业未提供相应服务的前提下;5.物业管理企业擅自提高物业服务收费标准的。



## 建设法治文化广场 强化农村居民法治意识

法治文化广场建设是公共文化服务体系的一个重要环节,可以体现地方的法治文化软实力,也是小城市建设必不可少的环节。对此,大溪司法所“软硬件”齐抓,精心

打造法治文化广场。

依托文化礼堂、农家书屋、文体广场等,将法治标语与小故事融入其中,经常性开展法律讲堂、政策宣传、调解技能培训等

活动。同时,充分发挥农村法律顾问的作用,经常性开展法律知识大讲堂,全面提高农村居民的法治意识。深化法治文化广场建设,加强农村普法宣传教育,指

导完善村民自治章程,制订修订村规民约,加大宣传教育和监督实施力度,引导农村居民自我管理。

(大溪司法所)

## 教育系统完成全市教师网络法治培训

从2015年开始,全市9000多名中小学教师要在温岭教师教育网网络培训平台接受为期三年的法治培训。涉及的课程内容有《预防未成年人犯罪法》《未成年人保护法》《中小

学班主任规定》《中小学德育工作规程》《中小学教师职业道德规范》《中小学教师违反职业道德行为处理办法》。

课程以视频、文本的形式分别展开,要求参与的教师累

计在线时长2400分钟,并结合学习内容撰写真实案例或反思总结一篇。培训结束时,将根据作业完成情况,开展评优评先活动。同时,还通过校本培训、校级领导法治知识考核、

新教师法治教育培训等形式,进一步提高全市教育工作者的法律素质、法治意识和廉政意识,推进依法治校、依法执教、廉洁从教。

(市教育局)

## 普法点滴

### 做好“安全生产月”法治宣传工作

今年6月是全国第16个“安全生产月”,太平司法所充分发挥基层司法行政职能,多措并举开展了一系列“安全生产月”法治宣传活动。

组织宣讲团到学校、企业、社区(村)举办安全生产知识讲座;与志愿者们一起入户宣讲安全常识,教育引导群

众知法、懂法、守法。联合街道综治办、劳保所、安监办、计生办等,在市区东辉公园开展主题法治宣传活动。动员各网格员进行身边隐患随手拍,提升安全生产防范意识。开展安全应急综合实战演练,提高应急水平。

(太平司法所)

### 开展禁毒宣传 向毒品说“不”

6月26日是第30个国际禁毒日。为进一步提高群众对毒品危害的认识,防止和杜绝吸毒人员的滋生,各镇(街道)开展了一系列禁毒宣传教育活动,掀起了禁毒宣传高潮。

6月20日,城西司法所联合街道综治办、消防站等部门,来到银泰城开展禁毒宣传。工作人员向过往群众发放禁毒知识宣传手册等,并向他们讲解展板上的禁毒知识。

6月23日,箬横司法所会同镇禁毒办、妇联,开展禁毒

法治宣传活动,并在横滨广场播放了我市首部禁毒微电影《爱的名义》。

6月25日,城东司法所联合街道综治办、禁毒办、文化站、派出所等部门,在市法治公园开展以禁毒为主题的法治宣传活动。

6月27日,泽国司法所联合禁毒办、妇联、派出所,开展“6·26国际禁毒日暨全民禁毒宣传月‘全民参与无毒家园’”禁毒宣传活动。

(城东、城西、泽国、箬横司法所)



图为泽国镇开展禁毒宣传。

### 举行打击非法走私成品油法治宣传

5月17日,石塘司法所联合镇综治办、石塘边防所、中石化温岭支公司,开展打击非法走私成品油法治宣传。活动期间,宣传人员深入码头、村居、市场、油库等人员密集地,通过走家串户发放宣传单,采取悬挂横幅、

开设法治讲座、宣讲典型案例等方式,向群众讲解非法走私成品油的危害,并动员群众积极举报走私行为。此次活动共出动宣传人员32人次,发放各类宣传册600余份。

(石塘司法所)

# 广告