

房屋空置能不交物业费吗?

■不交物业费,哪些理由可获支持
 ■可以通过什么方式更换物业公司
 ■业主维权需要注意哪些问题



■有话直说■

从细节做起 保障妇女儿童权益

“哺乳自由”,不独是母亲节的重要议题,在儿童节也同样应景。据媒体报道,就在“六一”当天,1.6平方米大小的移动母婴室进驻深圳地铁站。哺乳、换尿布、喂辅食,这些带娃出门的父母几乎都会遇到的头疼事,都能在这里暂时得到解决。

对于移动母婴室“小方块”在公共场所的出现,网络上自然是一边倒地点赞和肯定。关于设置更多母婴室的提议,早已是“古早”新闻,而我们的讨论以及讨论所指向的现实语境却似乎一直停留在原地。

我们的城市到底有多少母婴室?有研究机构在2019年3月进行的一项调查显示,我国在地图上标注的母婴室数量为2600多间,而同一时期,仅日本东京一座城市的母婴室数量就达5092间。

母婴室的“惨淡”,除了体现在数量少之外,还体现在环境质量和数量也不尽如人意,其中不少还成为摆设或形象工程。每一个母婴室,不过是地图上显示的一个小图标,但这背后却是不少中国父母尤其是女性无法回避的育儿和哺乳事实。我们不能在大部分女性都已经接受了母乳最优的常识后,却要让她在生活中频频遭遇公共场所哺乳等尴尬体验。

母婴室不仅是功能性空间,更是作为生育主体的女性体验的重要组成部分。尤其是在“全面三孩”的政策背景下,提高人们的生育意愿被列为重要命题,那么更加关注女性作为生育主体的生命体验和育儿实践也自是必然。或许,“生育友好=女性友好”“母婴室缺失=人性关注的缺失”这样的计算公式,想要传递的也是同样的意愿。

从“全面二孩”到“全面三孩”,我们的生育政策连同社会的育儿观念都在发生变化,作为政策承载和观念展现的公共空间和社会场所,也应因此有所反应,以对母婴更为友好的变化回应社会关注。加强母婴设施建设,推进公共空间的生育友好,不仅要尽可能让作为母亲的女性实现公共空间“哺乳自由”,也该让儿童实现“如厕自由”,让“爸爸带着出门的女儿”和“妈妈带着出门的儿子”都能找到第三卫生间,坦然如厕。带娃哺乳或如厕的体验虽然太过日常和琐碎,但人们正是通过这些细微之处来感知环境的变化,意愿的评估与决策的制定也都无法与这些体验完全割裂开来。

就我们目前所处的经济发展条件和社会文明水平而言,建设母婴友好型社会,对于一地来说应该不再是一道选择题。而就母婴室的建设实践来看,如何答好这道必答题,可量化的部分或许不是最重要的,不可量化的那部分才是关键,比如对女性权利的尊重以及对人的关怀。 □莫洁

■关注■

有些业主买房后并未入住,房子成为空置房。类似这样的业主总是会有疑问:“为什么没有住进去,也要交物业费?”“我没住就没享受物业服务,物业费不是白交了?”那么空置房到底要不要交物业费呢?如何更换物业公司呢?北京市盛廷律师事务所律师杨梦迪就相关问题作了解答。

问:房子空着没住,为什么还要交物业费?
 答:由于物业公司是依据《物业服务合同》为业主提供物业服务,因此,业主应按《物业服务合同》及相关规定向物业公司交纳物业费。民法典规定,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。

物业服务具有公用性,比如提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等服务,这些是物业公司为所有业主提供的服务,并非是针对个人的。

所以,即使业主的房子空着没有住,实际上依然是享受了物业服务的,理应交纳相应的物业费。

目前,有部分城市出台了空置房屋减免部分物业费的相关规定,如房屋空置只需要交纳20%的物业费等地方法规。但需要注意的是,很多地方性法规都会载明“物业服务合同双方另有约定的除外”等内容,此时如果业主和物业管理公司签订物业服务合同约定房屋空置仍需全额交纳物业费,业主就应按照约定履行支付物业费的义务。

问:如果业主不想交物业费,哪些理由可以获得支持?

答:想要减免物业费,通常需要物业公司有错在先,一般包括以下情形:物业公司不履行合同约定义务或者履行合同中出现重大瑕疵;业主确有证据证明物业服务企业未完全履行合同义务,或者物业公司提供的服务质量未达到物业服务合同约定的标准;物业服务公司要求交纳的费用不在《物业服务合同》的约定范围内;物业服务企业擅自增加收费项目、扩大收费范围、提高收费标准而多收

取的物业费等情形。还有就是如果物业公司超出诉讼时效仍未主张权利的,业主可以提出时效抗辩,请求法院免去超出时效部分的物业费,法院一般都会支持。

此外,还有一些地方施行物业费减免政策,如享受城镇最低生活保障家庭、残疾人家庭、享受政府抚恤补助和救济家庭等。

问:如果业主对现在的物业服务不满,可以通过什么方式更换物业公司?

答:根据民法典第九百四十六条“业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的,可以解除物业服务合同。决定解聘的,应当提前六十日书面通知物业服务人,但是合同对通知期限另有约定的除外”的规定,业主如果对物业服务不满,则可以根据法律规定解聘物业服务人。

同时,根据民法典第二百七十八条,选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,如果经参与表决专有部分面积过半数的

业主且参与表决人数过半数的业主同意,即可更换物业公司。

问:业主维权需要注意哪些问题?

答:首先,业主应当强化证据保全意识,及时有效固定证据,在维权过程中做到有理有据。

其次,业主要积极与物业公司进行沟通,争取通过协商方式解决纠纷。如果通过协商无法解决纠纷,业主对于物业公司不合理、不合法的行为,可以向当地房地产管理局物业管理处进行投诉,该部门系物业行业主管部门,投诉时注意保留投诉痕迹,尽量通过书面方式进行投诉,同时提交必要的证据。

最后,如果业主通过投诉无法解决争议的,应及时向人民法院起诉或向仲裁机构申请仲裁解决,业主应注意提起诉讼、仲裁的时效,积极行使自己的合法权利,避免错过诉讼时效。

同时,还应积极发挥业主大会、业主委员会的作用,增强利益共同体的认识,通过业主委员会对物业服务进行监督,切实保护自身利益。 □据《法治日报》

长武县两家单位联合

入村宣传帮助村民使用社保卡

本报讯(赵芸芸)近期,长武县养老保险经办中心与县邮储银行一行5人,深入彭公镇孝廉村,举办了“学党史、办实事”社保卡进村发放仪式,持续深化为民服务意识。

现场服务中,对社保卡发放养老保险待遇进行了细致的政策讲解和宣传;对群众关心的社保卡领取养老金及陕西养老保险手机APP资格认证等问题进行了现场解答;县邮储银行对社保卡的制卡、换卡、激活、挂失等业务的流程和所需资料,使用要点和注意事项进行了详细说明。随后,对参会群众进行了现场发卡,并动员群众积极主动使用社保卡。



6月4日,中铁十二局集团四公司工会主席侯仰红到西安外环6标、13标及西安地铁8号线项目部开展了“送清凉”慰问活动,为奋战在施工一线的建设者送去凉席、凉茶、西瓜、藿香正气水等防暑降温物品,叮嘱他们要提高个人防护意识,筑牢健康防线。 □刘国占 吕燕 摄

■图说权益■

工伤职工退休待遇如何

工伤职工达到法定退休年龄,是否需要办理退休手续?

需要
 工伤职工达到法定退休年龄,用人单位应当及时为其办理退休手续。

工伤职工退休后还能继续享受哪些工伤待遇?

工伤职工退休后,继续享受工伤医疗、生活护理费、辅助器具安装等待遇。

所需费用,退休前已参加工伤保险的,由工伤保险基金支付;
 退休前未参加工伤保险的,由用人单位支付。

一至四级工伤职工领取养老金后,能继续领取伤残津贴吗?

一至四级工伤职工到达法定退休年龄并办理按月领取养老金手续后,停发伤残津贴,享受基本养老保险待遇。

需要说明的是,养老保险待遇低于伤残津贴的,由工伤保险基金补足差额。

工伤职工退休后,工伤复发怎么办?

不管退休与否,经确认工伤复发需治疗的,按规定享受工伤医疗待遇。

职工退休后被诊断为职业病,还能申请工伤认定吗?

在符合相关规定的情况下,可以申请工伤认定。

《关于执行〈工伤保险条例〉若干问题的意见》规定,曾经从事接触职业病危害作业、当时没有发现罹患职业病、办理退休手续后,未再从事接触职业病危害作业的退休人员,可以自诊断、鉴定为职业病之日起1年内申请工伤认定,社会保险行政部门应当受理。

安全生产法修订草案将二审,拟普遍提高对违法行为罚款数额 违法单位拒不改正可按日连续处罚

据工人日报 十三届全国人大常委会第二十九次会议今日至10日在北京举行,会上将二次审议安全生产法修正草案。全国人大常委会法制工作委员会发言人臧铁伟在记者会上介绍,针对安全生产领域“屡禁不止、屡罚不改”问题,安全生产法修正草案明确普遍提高对违法行为的罚款数额。

“安全生产法此次修改,普遍提高对违法行为的罚款数额,增加规定生产经营单位被责令改正且受到罚款处罚,拒不改正的,监管部门可以按日连续处罚。”臧铁伟介绍,草案还增加规定依法及时关闭存在严重违法行为的生产经营单位,吊销相关证照,对其主要负责人实行行业禁入;

增加规定安全生产违法行为信息通报制度,有关部门和机构对存在失信行为的生产经营单位及人员采取联合惩戒措施。草案明确,平台经济等新兴行业、领域的生产经营单位应当依法履行有关安全生产义务,并规定对新兴行业、领域的安全生产监督管理职责不明确的,由县级以上地方各级人民政府按照业务相近的原则确定监督管理部门。此外,草案增加规定餐饮等行业的生产经营单位使用燃气的,应当安装可燃气体报警装置并保障正常使用;增加规定矿山、金属冶炼建设项目和用于生产、储存、装卸危险物品的建

设项目施工单位应当加强对施工项目的安全管理,不得非法转包施工资质,不得违法分包;增加规定安全生产领域公益诉讼制度。

在落实生产经营单位主体责任、明确政府及监管部门职责方面,草案增加规定生产经营单位的主要负责人是本单位安全生产的第一责任人,明确工业园区、港区、风景区安全生产监督管理,增加安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防机制、重大安全风险联防联控、危险源辨识和评估、餐饮等行业安装可燃气体报警装置、矿山等建设项目施工单位安全管理和资质管理、高危行业领域强制安全生产责任保险等一系列规定。

计1.1万多元,而这些钱是她为患病儿子准备的救命钱。

除了没能按时发给月嫂工资外,即使在正常运营期间,该公司还存在将同一月嫂签约给预产期相近的不同家庭,即“重复接单”的行为。韩阿姨解释:“月嫂服务为上户全职服务,照顾产妇和新生儿的饮食起居,一名月嫂不可能同时服务几个家庭。”

然而,多名月嫂都被公司在同一时段安排至不同家庭上户服务。面对重复接单的情况,月嫂岳阿姨向中介公司的售后服务人员周老师如何处理,得到的答复是:“您配合一下,先安抚客户,就说能正常上户,等过几天你找理由说有事,让客户找公司换月嫂。”在李女士看来,公司这样可能是通过欺骗客户来获得更多订单。

“中介公司要求家庭必须付全款,不接受定金形式。”在谈及为何诸多家庭都选择全款支付时,李女士解释道。

“从4月23日到5月18日,我在客户家中按时干了一个周期的活儿,服务期间很愉快,服务结束后却拿不到工钱。”今年4月,月嫂韩阿姨向中介公司交了1000元押金、200元保险费,在完成服务后不但没有拿到应得的工钱,连押金和保险费也没有被退还,共

据了解,该月嫂中介公司从2019年3月起直至申请破产前,几乎每周末都会在酒店

□时斓娜 杨召奎

■维权动态■

汉滨区人民法院 打造触手可及的公平正义

本报讯(刘华渝)动动手指,便可以在线完成网上立案,这让安康市汉滨区的不少群众感到了科技赋能的便捷。近年来,安康市汉滨区人民法院扎实开展“一站式”多元解纷和诉讼服务体系,全面推动集约高效、多元解纷、便民利民、智慧精准、开放互动、交融共享的现代化诉讼服务体系,打造触手可及的公平正义。

在汉滨区人民法院诉讼服务大厅,自助服务区增设法律文书模板查询机、诉讼风险评估一体机等智能化设备,群众办理业务时,会有专门的工作人员全程指导使用线上诉讼服务功能,实现“走进一个厅、事务全办清”。

截至目前,诉讼服务中心共审查登记立案9743件,其中,民商事案件4503件,刑事案件657件,行政非诉审查案件73件,执行案件4546件,司法救助类案件48件,接待11571名群众办理相关诉讼业务。

宝塔区人民法院 开展“法治进校园”活动

本报讯(简宏)为进一步落实延安市宝塔区人民法院与宝塔区教育体育局关于共同开展“法治进校园”活动精神,日前,宝塔区人民法院副院长荆少华出席了第四中学召开的“法治进校园”活动启动仪式,并被该校聘任为法制副校长。

荆少华在会上作了题为“履职尽责,担当作为——做‘法治进校园’活动的引领者”的法治宣讲。他称,学校的周边环境整治、平安校园建设以及学生法治教育关乎本校学生的人身安全、健康成长以及法治素养的形成,开展“法治进校园”活动有着积极的现实意义。

一边收取客户服务费,一边拖欠月嫂工资,之后申请破产

中介公司提供服务岂能两头坑

迎接新生命的到来,本应是充满喜悦的事。然而,对于一些爸爸宝妈来说,眼看着预产期将近,让他们担心的事却发生了。

笔者近日采访发现,一些家庭本以为请了月嫂可以更加科学合理照顾宝妈和宝宝,却没想到把服务费交给中介公司后,还未获得相应服务,公司便宣告破产。而一些已经和中介公司签约、为客户提供服务的月嫂,也迟迟拿不到自己的辛苦钱。中介公司两头坑的问题亟待引起重视。

服务费交了,公司却申请破产

“我已经交了全款的服务费,我爱人的预产期还没到,却收到了公司的破产通知。”说起最近的遭遇,宝爸朱先生很是苦恼。

今年3月27日,朱先生和爱人参加了由北京一家月嫂中介公司组织的见面会,签约了一名月嫂,并通过银行转账将服务费1.28万元支付给了该公司。

5月20日,朱先生的手机上收到了月嫂顾

■典型案例■

举办见面会。“我们参加的那场见面会有四五十名月嫂,按照从业经验不同,穿着不同颜色的工装,看上去规模很大很正式。”朱先生觉得,从当时的场景来看,见面会很规范,他怎么也没想到会发生现在的事。

而让月嫂们感到为难的是,明明是由客户、月嫂、中介公司三方签订的“平台服务协议”,公司却没有给月嫂应由她们保管的那份协议。“我们现在在维权的过程中都是客户发给我们的。”月嫂官阿姨无奈地说道。

目前,部分爸爸宝妈和月嫂已经向警方报案,并通过民事诉讼途径维权。在这一过程中,他们发现,与该公司存在业务、人员混同的另一家公司正在以同样模式运营。

事实上,针对此类预付费问题,中消协曾提醒消费者,在交费接受服务的过程中,谨慎判断和选择各类预付式消费,务必留意相关企业在经营上是否存在异常行为,适当关注权威部门发布的相关公示信息。 □时斓娜 杨召奎