

小区说法

责任编辑:周旭
微博:
txinmin.cn/axinran
邮箱:evazhou0325@163.com
热线电话:
62791234-452



购房后还要交配套设施费

合同事先有约定 业主状告开发商败诉

购买商品后,开发商及物业公司要求业主独立于房价款外再交纳低温配套设施费、水电、有线电视和网络初装费及天然气工料安装费,陕西省商洛市丹凤县的30多名业主以省里有关政策禁止另行加价收费为由,状告开发商及物业公司。丹凤县人民法院以合同约定上述费用独立于房价款之外另行收取或者代收,判业主败诉。



大堂水浸电梯停运 业主状告开发商

一遇到暴雨天气,住在广东东莞万科金域华府二期叠樺轩5栋的住户们就郁闷了,“小区楼下水浸最高能没到膝盖,水还涌进大堂,导致电梯停运,这让住在32楼的人怎么办?”今年6月至今,这样的水浸事件就已经发生了5次。

因质疑开发商室外排水系统不合格,该楼盘十位住户将开发商东莞市新通实业投资有限公司告上了法庭,索赔13万余元。

新通公司辩称,案涉排水工程经质量验收合格,并取得竣工验收备案证,案涉房屋符合交付条件,排水工程已经达使用标准,不存在违约,无需赔偿。

日前,该案在东莞第一法院南城法庭公开开庭审理,将择日宣判。

摘编自东莞阳光网

11月6日,在陕西省商洛市丹凤县城江岸龙居小区,3号楼业主付先生说,他于2012年9月份购买了江岸龙居小区一套商品房,分3次交清了房款38万余元,后又按照南阳市伟城置业有限公司丹凤分公司(简称伟城开发商)和南阳市伟城物业管理有限公司丹凤分公司(简称伟城物业)的要求,交纳了低温配套设施费、水电、有线电视和网络初装费及天然气工料安装费共计2.9万元。

“当时交这些费用时,我并不了解省上还有一价清政策,即这些费用应当包括在总房价之内的,不允许加收。”付先生认为,购房合同及附件和补充合同写的都比较模糊,感觉被开发商忽悠了,遂将伟城开发商和伟城物业起诉至法院。

同是3号楼的业主罗先生说,

在他们小区总共有30多户和付先生情况相似,不仅在房价款外加价收费,而且开发商还延期交房。针对这些问题,最早有9户业主提出了上诉,开发商和物业公司给他们赔偿了相应费用。11月7日中午,江岸龙居小区业主王女士向华商记者证实,他们9户每户(包括王女士)得到了1万到1.3万余元赔偿,得到赔偿后他们就撤诉了。

法院驳回诉讼请求

法院驳回了他们的诉讼请求,解释是:在商品房买卖合同签订前,付先生在有意向购买商品后与开发商做了价格试算,价格试算明确载明:低温中央空调初装费24600元和按揭手续费在签约时随房价款同期缴纳,契税、维修基金、燃气初装费代收或购房人自行缴纳。

法院认为,在签订合同时,双方又以合同附件和补充合同的形式,对契税、有线电视和网络初装费及天然气工料安装费独立于房价款之外另行收取或者代收,且付先生在商品房买卖合同签订时对其所交纳的相关费用明细进行了签字确认,双方亦按约定实际履行完毕。据此,法院判决:伟城开发商在判决生效后30日内向付先生支付逾期办理房屋产权证的违约金5755元;驳回付先生对伟城开发商、伟城物业的其他诉讼请求。

针对业主们最大的疑问,省上既然有“一价清”政策,为何法院不支持他们的诉讼请求呢?法院工作人员解释称,《最高人民法院关于适用(中华人民共和国合同法)若干问题的解释(一)》第四条规定:“合同法实施后,人民法院确认合同无

效,应当以全国人大常委会制定的法律和国务院制定的行政法规为依据,不得以地方性法规、行政规章为依据。故付先生要求退还天然气初装费,地暖中央空调初装费及利息,返还水电、有线电视和网络初装费,没有法律依据不予支持。

业主可申请再审或抗诉

据悉,2011年5月13日,陕西省物价局印发关于《商品房销售明码标价规定实施细则》的通知第十一条,商品房的供水、供电、供气、供暖、有线电视、安全监控系统及其它属于购房人所有的公共设施、设备的配套建设费用,均包含在商品房销售价格中,商品房经营者不得向购房人另行收取,不得在标价之外加价销售商品房。

律师称,法院适用法律,涉及到合同效力问题当然要依照国家的法律及行政法规规定。具体问题具体对待,合同有约定从约定,假若说合同的约定没有法律依据,或与法律法规相冲突,那合同约定是无效的。“地方性法规明文不允许收费,开发商就不应该收。根据相关司法救助途径,判决书生效后,业主可以申请再审,也可以去检察院申请民事抗诉。”

摘编自《华商报》

海岛规模化人工种植灵芝第一人

——记上海嘉灵合作社理事长施志家

家喻户晓的《白蛇传》里有个经典故事:白素贞为救许仙的生命,不顾千难万险到蓬莱仙山盗来了“仙草”——灵芝,救活了许仙。如今,灵芝没有像神话传说里描述的那么神奇。但其作为上等的保健药材,被人们所认同。在海岛崇明有人尝试人工培育灵芝,几经失败最终获得成功,并且实现规模化种植。他就是居住在港西镇的施志家,成为崇明县规模化种植灵芝第一人。

弃商创业 种植灵芝

今年57岁的施志家,是港西镇北双村人,他原本是嘉仕玖公司的副总,经商是他的理念。在大半年的时间里,施志家诚恳虚心地向朱培荣,最后收他为“关门弟子”。在朱培荣手把手地指导下,施志家掌握了人工培植灵芝的技术。

锲而不舍 试验成功

施志家深知,仅仅学会种植灵芝的技术还远远不够的,制作菌种是关键。刚开始,施志家都是从山东买来菌种后再种植灵芝。菌种制作要有相应的设备和技术要求。制作过程中有很多不确定因素,湿度、温度、消毒、灭菌等等。只要一个环节出了问题,菌种制作就会失败。

2012年,施志家经过反复试验,终于掌握了菌种制作的要领。“成功啦!”施志家乐坏了。他说:“看到灵芝都能正常生长,我很激动。在此之前,屡试屡败,等了很久也盼不到灵芝长出,其间也沮丧过,但我坚信只要坚持,定会成功!”

规模种植 持续发展

施志家在自家的4亩地来种植灵芝。第二年3月,长出了灵芝。6月,第一批灵芝有了收成,获得8万多元的利润。这是他种植灵芝后淘到的第一桶金。同年10月底,第二批灵芝为他带来了5万多元的收入。

问起合作社今后的发展方向,施志家笑着说,发展灵芝盆景是关键。根据他的了解,人们对家居环境越来越重视,灵芝盆景的出现可以说是应运而生。灵芝盆景以其独特经典的艺术造型和深邃的艺术内涵,已在花卉市场上占据一席之地,如今成为点缀高档办公室、宾馆酒店、家庭居室的首选,灵芝盆景不仅具有较高的观赏性,同时还是人们馈赠、收藏的佳品。由此,他希望政府能出台相关的扶持政策,做大做强灵芝产业。他坚信,“星星之火,可以燎原”!

“光杆”业委会改选遭业主起诉

上海市普陀区真如镇明丰世纪苑小区业委会原由7人组成,但相继有6人辞职。2014年11月,普陀区真如镇政府(现为真如镇街道办事处)发出《上海市普陀区明丰世纪苑小区关于召开业主大会的公告》(以下简称《公告》),决定召开“业委会补选或提前换届选举大会”。

不料,业主胡先生起诉到法院,要求确认《公告》违法。胡先生认为,当前的业委会虽然只有1名

工作人员,但仍存在,而且还在任期之内,应当进行增补业委会委员,而不是改选。

普陀法院审理时认为,本案中,经明丰世纪苑小区业主委员会公告,业委会原7名委员中已有6人提出辞职。原真如镇政府在此情况下,应小业主要求作出《公告》,具有相应的职权依据,且认定事实清楚、程序合法。

原真如镇政府作出被诉行政行为仅是组织召开业主大会会议

对“启动业主委员会补选或者提前换届改选程序”作出决定,与《议事规则》并不冲突。业委会应改选还是补选,由业主大会决定,而胡先生关于业主大会召开过程中的相关意见不属于本案的审查范围。

法院因此认为,胡先生的诉讼请求缺乏事实和法律依据,驳回胡先生的诉讼请求。判决后,胡先生不服,向市二中院提起上诉。市二中院作出终审判决,驳回上诉,维持原判。

摘编自《中国日报》

光明海丰新米上市 绿色品牌市民热捧

金秋十月新米飘香,近期海丰优质新大米在沪全面上市,自世纪联华中环店最先亮相后,陆续在农工商、欧尚、乐购、易初莲花、迪亚、家得利、世纪联华、联华、永辉、大润发、麦德龙、吉买盛、易买得等各大超市发售海丰优质大米,供应上海市场。

海丰优质大米产自江苏大丰海丰农场,是“麋鹿故乡、湿地之都、黄海港城、上海飞地”,通过了全国“无公害农产品示范基地农场”的认证,是上海优质农产品的保障基地。海丰优质大米多次荣获



上海市著名商标、上海市名牌产品、绿色食品、全国首家大米农垦农产品质量可追溯企业、上海市场连续14年畅销金品。该基地拥有1.2万吨低温储藏立筒库,配有机械通风、粮情监控、谷物冷却储粮、

安防管控等系统,可以随时监测每仓每点的粮温,从而达到恒温恒湿保存,保留新稻谷的清香,确保粮食的品质不下降、口感好,实现“数字化粮库、智能化管理、绿色化保粮”。

此次上市的海丰优质大米品种是南粳9108,在农科人员的精心呵护下,生长良好,稻谷颗粒饱满健康,是优质食味品种。米质优良,有自然香味,成饭后晶莹剔透,饭粒香糯饱满,富有弹性,冷而不硬,是大众主食餐桌的首选佳品。