

/ 普法科 /

家中被盗,业主能拒缴物管费么?

科代表:董珊伶

某花园小区业主王小姐咨询:我家在2016年11月被盗,损失财物3万余元。虽然已报警处理,但案件至今未侦破。我认为物业公司管理不善导致其家中财物被盗,但物业公司拒绝赔偿。去年11月开始,我家不再缴纳物管费。近日,物业公司一纸诉状将王小姐告上法庭,诉请王小姐支付拖欠的物业管理费及违约金。那么,家中被盗,业主能拒缴物管费么?

律师回复:第一,业主家中失窃,物业公司是否承担责任?

首先要看物业服务合同中就这一项有无明确约定,或者物业公司与业主是否就这一项单独签订了书面合同或者有口头约定,如有约定,则根据物业公司和业主之间的这项特别约定来确定物业公司的责任。

如果物业公司在履行安全保障义务时不尽职,从而导致业主家中财物被盗,或者物业公司不能证明自身已尽到管理义务的情况下,物业

公司需要根据其过错程度承担相应的赔偿责任,赔偿数额按违约行为与损害结果之间的因果关系比例来确定。

需要明确的是物业公司的安全保障义务不是无限度范围内的,而应该是合理的限度内的补偿责任。业主房间属于业主的私人空间,在与物业公司没有就家中财物有特别约定的情形下,物业公司并不具有保管业主家中物品安全的义务。

第二,业主能否以家中财物被盗为由,拒绝缴纳物业管理费?

只要物业公司提供了物业管理服务,业主就必须按约定缴纳物业管理费,不得以任何理由拒缴。小区物业管理不到位,业主可以取证,另行起诉物业公司,而不能作为拒缴物业管理费的理由。否则,应承担逾期缴纳物业管理费的违约责任。

(来源:广东臻善律师事务所邝子光)

/ 释疑科 /

东方银座逾期未办理备案登记被通报

科代表:董珊伶

大朗东方银座业主李先生咨询:我是东方银座12号楼的业主,为何迟迟未能办理房产证,到底原因是什么?

科代表回复:记者从东莞市房管局了解到,东莞市东方银座置业有限公司(下称东方银座)因未及时将业主首期款存入监管账户,被东莞市房产管理局通报。上个月15日,市房管局已发布了一则《关于东莞市东方银座置业有限公司逾期未办理备案登记问题的通报》,通报指出,东方银座由于自身资金周转问题,没有及时把美爵花园(推广名为:东方银座中心城)12号商业办公楼办公1213号等78户的首期款存

入监管账户,导致美爵花园12号商业办公楼办公1213号等78户《商品房买卖合同》逾期未办理备案登记手续,影响了业主后续办证和市场秩序。

根据《城市商品房预售管理办法》第十条规定,商品房预售,开发企业应当与承购人签订商品房预售合同。开发企业应当自签约之日起30日向房地产管理部门和市、县人民政府土地管理部门办理商品房预售合同登记备案手续。对于东方银座的行为,市房管局表示为进一步规范我市房地产市场秩序,维护消费者合法权益,对东方银座予以通报批评。

/ 咨询科 /

离婚后房产证除名 需还清房贷

科代表:董珊伶

刘女士咨询:夫妻俩于2014年在大朗购买了一套房子,房产证写了两个人的名字,贷款已还清。现在双方离婚了,离婚协议书上房产归女方所有(民政局已盖章),请问把房产证上男方的名字除掉,需要哪些程序和材料?

市房管局回复:夫妻双方离婚后房贷已还清,共有房产证除去一方姓名,需要经过以下办理流程:(一)申请人到房屋所在地的房管所提出申请;(二)当地房管所受理、初审后报市房管局审核;(三)市房管局审核、缮证后由当地房管所通知产权人领取《不动产权证》。

办理上述手续所需材料如下:1.《广东省东莞市房地产权登记申请书》;2.申请人的身份证明;3.原《不动/房地产权证》;4.离婚协议书或经公证的离婚协议书;5.离婚证书;6.免契税证明;7.广东省东莞市房地产办证证明(免税);8.变更后的《土地使用证》(自建房提供);9.住宅专项维修资金收据(自建房不须提供);10.其他必要的材料。

/ 回音壁 /

雅园新村**周转房到期后不再续约**

科代表:董珊伶

南城黄小姐咨询:听说租赁合同到期后不再允许续租,政府要回收使用。想了解上述说法是不是真的,为何不能续租?怎样才能申请租保障房?

东莞市住建局回应:雅园新村是东莞的保障房项目,去年该项目房源空置较多,于是统筹了部分房源作为宿舍周转房,以临时解决企业、学校、医院等员工的住房问题。今年近几个月,东莞保障房申请量剧增,轮候人数已超过一千人,且无可分配房源。

根据市政府审定的《雅园新村宿舍周转房租赁管理方案》中关于续约的相关规定,结合雅园新村当前的房源状况,雅园新村周转房到期后不再续约,并收回用于保障房分配。

对于符合东莞住房保障申请条件的住户,经申请、审核,可直接转按保障房重新签订合同。公租房申请条件、所需资料等信息详见:东莞建设网——住房保障——申请指南及表格下载栏目的“公共租赁住房申请指南及用表”。

网址:

<http://www.dgjs.gov.cn/publicfiles/business/htmlfiles/dgjsj/s16261/201403/162244.htm>

市民若仍有疑问,可以直接拨打0769-22630618咨询了解。

(来源:东莞市住建局)