

# 先交物业费再拿钥匙? 业主较真5年

## 经法院调解才住进新房;法官提醒:“预收物业费”属无效条款

必须先交物业费,否则就不能领钥匙,针对这个“潜规则”,大多数业主虽然认为并不合理,但为了早日住进新房,也就交了。而苏州的赵先生因为坚持不接受这个条款,而导致在交房5年后才通过诉讼途径拿到新房钥匙。然而,还没高兴几天,物业公司又一纸诉讼让他当了被告。赵先生被要求支付5年间的物业费和滞纳金共计4万元左右。那么赵先生是否需要支付呢?现代快报记者了解到,苏州市虎丘区人民法院一审作出判决,驳回物业公司的全部诉讼请求。近日,苏州中院二审维持原判。

通讯员 赵建荣 艾家静 现代快报/ZAKER南京记者 何洁



视觉中国供图

### 未预交物业费,5年才拿到新房钥匙

2010年年初,苏州的赵先生与妻子购买了一套位于高新区一新建楼盘的商品房,约定一年后交房。当时,该楼盘的开发商、物业公司与赵先生签订了一份《苏州市前期物业管理服务协议》,约定由开发商选聘的物业公司对楼盘提供物业服务。

在这份协议中写着:前期物业管理费自甲方通知乙方(即赵先生)入伙(指业主或用人收到书面入伙通知并办理完相应手续,业主或用人收到入伙通知后在限定期限内不办理相应手续的,视为入伙)之日起计算,如乙方未入伙或未入伙期间的物业费由乙方全额承担,物业服务公司先预收一年的物业管理费,以后物业管理费每半年收一次。

2011年7月8日,赵先生根据开发商的通知至小区办理交房手续,开发商向其开具了交房通知单,确认赵先生已按合同约定付清了相关费用,给予办理物业登记及交付手续,并委托物业公司办理此事。但物业要求赵先生必须先预交物业费才能给钥匙。

因双方就先交物业费还是

先交钥匙的问题产生分歧,赵先生也就没能取得房屋钥匙。同年11月,赵先生与妻子从开发商处拿到了小区住宅的房屋所有权证。

这样一拖就是5年,其间赵先生与其他业主将物业公司告上法院。2016年3月10日,经法院调解,物业公司方与赵先生办理了房屋钥匙交接手续。

### “真空期”没交物业费,又打起官司

事情没有到此结束,因为赵先生未支付2011年7月8日至2016年3月10日之间的物业管理费,且逾期每日加收千分之三的滞纳金,物业公司又将赵先生诉至法院。赵先生对此辩称,物业未交付钥匙,不该缴纳物业费。

法院认为,根据《物业管理条例》,已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业,物业服务费用由建设单位交纳。本案中,2011年7月8日,赵先生根据开发商的通知办理交房手续,在确认赵先生已经按合同约定付清了相关费用的情况下,开发商向其开具了交房通知单,但物业公司要求必须先交物业费才能给钥匙。直至2016年3月10日,物业公司才与赵先生办理了

房屋钥匙交接手续。故本案案涉房屋交房日期应为2016年3月10日,对交房前的物业服务费应由开发商交纳,不应由赵先生交纳。

与此同时,交付房屋钥匙是开发商的合同附随义务,在其将该义务委托给物业公司后,物业公司并未按约定向赵先生交付钥匙,导致赵先生即使于2011年11月18日取得了房屋所有权证及土地证,也无法享受到相关的物业服务,其本身存在过错。遂驳回物业公司的全部诉讼请求。

### 法官:“预收物业费”属无效条款

承办法官提醒,本案中,虽然双方在物业管理服务协议中有“前期物业管理费自通知被告入伙之日起算,业主收到入伙通知后在限定期限内不办理相应手续的视为入伙,乙方入伙之日,物业公司先预收一年的物业管理费”的约定,但是该约定属于格式条款。按照该约定,不论因为何种原因,只要甲方通知乙方入伙,则乙方就要交纳物业管理费,该条款免除了己方责任、加重了对方责任,且与《物业管理条例》的相关规定相悖,故该条款应属无效。

体彩专版

# 20岁,正青春!

## 江苏电脑型体育彩票发行20周年,累计销售超1587亿元,筹集公益金超440亿元

20年前的1998年,《泰坦尼克号》火爆全球,票房超10亿美元,拿奖拿到手抽筋;那一年迈克尔·乔丹拿下NBA总冠军第六冠后宣布退役……

同年6月3日,电脑型体育彩票首发式在南京举行,传统的体彩“6+1”玩法开始在江苏6市300个网点同时销售,电脑体育彩票登上了江苏的历史舞台。



国际剑联女子重剑世界杯大奖赛

### 20年 在“量”上攀高峰

从1998年的年销量1.7亿,到2017年年销量突破200亿大关,弹指20年,江苏体彩以惊人速度,无数次勇攀销量高峰:2006-2015年,实现全国体彩业界年销量十连冠。2017年,凭借201.30亿元的年销量,成为全国体彩首个年销量突破200亿的省份。20年间,江苏体彩累计销售体育彩票超过1587亿元,上缴中奖偶得税逾28亿元。同时,江苏体彩勇担社会责任,20年累计筹集公益金超过440亿元,助力体育及社会公益事业发展。

20年来,江苏体彩玩法结构不断完善,目前已拥有大乐透、7位数、11选5、竞彩、顶呱刮、足彩、排列3排列5、e球彩等八大玩法,涵盖概率、即开、竞猜三大品类。累计中出百万大奖2093个,其中包括3个亿元大奖。13000余家体彩网点遍布江苏城乡,在为购彩者提供更多便利的同时,向社会提供了近3万个就业岗位。

### 20年 在“肩”上担责任

随着销售规模的扩大,承担的公益使命也越加厚重。20年来,在江苏体彩不断刷新的年销量背后,是一张张贴近百姓生活、服务社会大众的公益成绩单。

作为体育彩票,支持全民健身、助力竞技体育是其重要的责任和义务。修建体育场地设施及投放体育健身器材,助力全民健身活动及青少年体育活动,参与群众体育组织建设,为奥运会在

内的竞技体育竞赛及训练提供保障,体彩公益金深入民众体育生活各个领域。

体育彩票不仅是“体育事业生命线”,还是“公益事业助推器”。如今,体彩公益金的使用范围越来越广,补充全国社保基金,支持教育、医疗、扶贫、赈灾、法律援助等等。江苏体彩还通过各类自主公益活动,履行公益责任。连续十年创办体彩春蕾班,建设10所体彩希望小学,开展三季体彩爱行走,开放500家体彩爱心站……

### 20年 在“诚”上见功夫

古语云:“至诚无息。”20年来,江苏体彩在坚守诚信的路上从未止步。开奖,是体彩诚信精神最典型的体现。从数据封存到现场摇奖,再到开奖公告的发布,过程严谨规范。体育彩票还敞开大门,接受社会监督,让公众亲身体验“阳光开奖”的魅力。

截至目前,江苏自2005年开展的“体彩零距离”活动,已接待952批、17712人次走进开奖现场观摩。他们中,既有购彩者、销售员,又有热心读者、媒体记者、人大代表等社会人士,开奖已不是人们心中的神秘地带,而是体育彩票公信力最有力的展示。

体彩队伍中不断涌现的诚信销售员,更是感动了无数人。无论是蒋长英、封小林、郑冬英,还是蒋秋月,在将保管的中奖彩票归还购彩者时,都只有简简单单的一句:“作为体彩销售员,这是我们该有的诚信。”

### 20年 在“闯”时拧成绳

是什么样的力量让江苏体彩年销量能突破200亿元?这缘于江苏体彩有一支闯劲十足高效团结的队伍。

“团结”是体彩精神的核心,也是江苏体彩的强大动能。20年来,江苏体彩人发扬团结协作精神,队伍建设趋于完善,分级管理模式使得各级工作沟通协调日益畅通。优质科学的政策、制度,令江苏体彩特有的“执行力”在市县和基层得以充分体现。

### 20年 在“变”中求创新

“创新”是体彩精神的精髓,在江苏体彩体现在产品、营销等各个领域。20年来,江苏体彩产品不断创新优化,如“e球彩”是江苏体彩开发的独有玩法;江苏自主研发“开门8件事”“真金白银”等多款本地即开票。

在产品出新的同时,江苏体彩各类回馈活动同样新意不断。如每年如期而至的“体彩大乐透惠民大放送”等活动,让人们把实惠带回了家。对于江苏体彩而言,“创新”已经成为20年来实现跨越式发展的不竭动力。2016年“体彩爱行走”活动在体彩大乐透上市十周年创意大赛评选中获得促销类创意一等奖;管理创新,通过ISO9001认证,建立完善客服体系;制度创新,首创专管员制度……每一步,体现出的都是江苏体彩勇于创新锐意进取的行业精神。

苏彩

### ●●● 聚焦世界杯

## 2018世界杯C组前瞻:高卢雄鸡一枝独秀

世界杯C组中法国可谓一枝独秀,只要打好开局,取得小组第一一息无悬念。丹麦时隔一届重返世界杯决赛圈,埃里克森、鲍尔森、克里斯滕森等新生代球员已经挑起大梁,澳大利亚和秘鲁都是通过附加赛生死战搭上世界杯末班车,本组第二的争夺非常激烈。

高卢雄鸡是本届世界杯的五号冠军热门,竞彩冠军奖金与排名第三、第四的西班牙、阿根廷差距不大,可视作“第一集团”成员。2016年欧洲杯在本土错失捧杯,但法国超白金一代的成长有目共睹,经历了2014年世界杯惜败给德国以及2016年欧洲杯的磨炼,法国这批年轻球员的大赛经验越来越丰富,球队的球星实力不容置疑,但大赛上他们遇到的困难,恐怕仍不会少。

德尚用人与排兵布阵的不足之处,在预选赛阶段就暴露得十分明显。单论个人能力,博格巴、格列兹曼、姆巴佩、吉鲁、登贝莱、姆巴佩、坎特、瓦拉内、马图伊迪……个个出众,但除了博格巴和格列兹曼外,又没有一人是在欧洲俱乐部的头牌球星,法国队至今仍未能形成1+1>2的合力。此外在过去两年球队都不乏面对小球队时阴沟翻船的战例,这在世界杯这种容错率较低的赛事中,也是一大隐忧。虽然C组的三个对手都不强,对于志在四强甚至冠军的法国而言,显然不会满足于小组出线。 竞彩



彩票全省通兑方便彩民



参观开奖现场