

房子刚买到手 就欠4年取暖费

卖方“失踪”了，遇到这种情况如何维权？

□本报记者 王冠

市民刚买到手的房子，入住后发现房屋还欠着几年的物业费、取暖费，原房主“失踪”了……市民遇到这样的情况该如何维权？来看看哈尔滨仲裁委员会专业人士怎么说。

卖方欠付

物业费和取暖费

2020年，市民梁道（化名）与武建（化名）、哈尔滨某地产签订《房屋买卖合同》，武建以90余万元的价格将其名下的一处房屋出售给梁道。梁道向哈尔滨某地产支付了咨询费、代办费等费用1万余元。

2021年，房屋过户手续办理完毕后，武建将房屋交付给梁道。入住后梁道发现武建欠付物业费，与哈尔滨某地产联系后，哈尔滨某地产用武建预留的1万元押金支付了拖欠的物业费。

随后，梁道发现武建还欠4年的取暖费没有交，但此时梁道已经联系不到武建。哈尔滨某地产称，武建预留的1万元已支付物业费，不同意再支付取暖费。

2021年末，梁道支付了该房屋交付前所欠的取暖费共计1.8万余元，供热公司为其开具了纳税人为武建的增值税普通发票。

2023年1月6日，梁道在要求武建、哈尔滨某地产承担责任无果后，来到哈尔滨仲裁委员会申请仲裁。

卖方应当

支付取暖费及利息

据哈尔滨仲裁委员会仲裁员戴海英介绍，《民法典》第五百七十七条规定，当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

本案《房屋买卖合同》第三条第四款约定，武建保证将该房屋的供暖、物业、水、电、煤气、有线、电话、宽带等费用于交房之前按日结算完毕。武建作为出售人，应在房屋交付前将拖欠的取暖费用结清，但武建隐瞒拖欠物业费、取暖费的事实，导致买受人梁道财产受到损失。梁道要求武建履行合同义务，支付取暖费，并赔偿利息损失的主张具有法律依据，仲裁庭予以支持。

中介是否应当

承担连带责任

根据《民法典》第一百七十八条第三款规定，连带责任应由法律规定或者当事人约定。可见，承担连带责任要求有法律明确规定或者当事人的事先约定。

本案中，《房屋买卖合同》并未约定居间人承担连带责任，梁道要求哈尔滨某地产承担连带责任的主张没有法律依据。

仲裁庭认为，哈尔滨某地产作为中介机构，对房屋信息有尽职调查的职责，应当核对房屋产权信息和委托人身份证明等材料。哈尔滨某地产没有核实卖方拖欠物业费、取暖费情况，又没有提示买受人自行去查询案涉房屋是否拖欠取暖费、物业费，哈尔滨某地产存在过错，导致买受人受到损失，应当在咨询费范围内承担相应的补充责任。

本案中，梁道向哈尔滨某地产支付了咨询费、代办费等费用1万余元。考虑咨询费中还包括提供房源信息、促成合同成立的媒介服务费用等，仲裁庭认为，哈尔滨某地产在咨询费的50%即5430元范围内承担补充责任较为合理。

最终，哈尔滨仲裁委员会裁决武建应于收到本裁决书之日起10日内向梁道支付1.8万余元取暖费及利息；哈尔滨某地产在咨询费5430元范围内承担补充赔偿责任。

友情提示

房屋买卖合同虽然并不复杂，但在签订及履行过程中仍需多加注意，并就水、电、煤气、采暖、物业等费用进行明确与交接，应按照合同约定依法行使自身权利，履行自身义务。提醒市民签订合同时一定要遵守诚信原则，无论是通过书面还是口头形式合同，都应该积极去履行，否则就要承担相应责任。中介机构应对房屋信息尽职、尽责，树立起作为第三方服务机构的公信力。

拉载乘客90分钟 议价收费510元

违规出租车司机上“黑名单”

本报讯(记者 刘希阳)记者从市交通运输局获悉,1月10日,有外地游客在新浪微博反映“从机场搭乘出租车到中央大街酒店被收取510元车费”问题。市交通运输局高度重视,立即启动相关调查程序。经查,泰克斯公司驾驶员与乘客议价,不按计划价器收费,行业管理部门要求驾驶员全额退还车费,并吊销驾驶员营运资格证,列入行业“黑名单”。

在调查过程中,行业管理部门积极与乘客联系了解情况,在乘客无法提供车辆信息的情况下,通过监管平台调取车辆运行轨迹及查看机场区域监控等方式排查具体车辆。经细致排查,确定泰克斯公司黑ATR231号出租汽车驾驶员拉载乘客于1月10日16时40分左右从哈尔滨太平国际机场出发后,按照乘客要求载乘其在市区内购物,于18时08分到达道里区旅悦精品酒店。乘客下车时未按计价器收费,议价收取车费和空车等候费共计510元,且造成恶劣影响。

针对上述情况,道里区交通运输执法部门要求该驾驶员向乘客全额退还车费,并责令泰克斯公司对该车予以停运。道里区交通运输执法部门在固定双方笔录及相关证据后,于1月13日依据《哈尔滨市城市出租汽车客运管理条例》的有关规定做出吊销驾驶员客运资格证的处理决定。行业主管部门对涉事出租汽车企业进行全行业通报批评,并计入年度考核记录,对驾驶员予以辞退、列入行业黑名单。

市交通运输局在此提醒广大出租汽车从业者,要加强行业自律,守法经营,文明服务,切勿心存侥幸,对于宰客、安装“蹦得快”、绕路、议价等违规行为,将本着严处快处的原则坚决予以打击。

安康社区和爱立方服务队 开展“春节送温暖活动”

本报讯(本报记者)1月9日,安康社区党委协同中国狮子会爱立方服务队共同开展“春节送温暖活动”,将爱心传递给更多困难群众。

安康社区党委与中国狮子会爱立方服务队,为安康社区辖区40户特困、低保、残疾家庭送上了温暖大礼包大米、豆油、挂面、小鸡春联礼盒等慰问物资。爱立方服务队十多年一直服务于安静街道辖区居民,此次他们再次和社区党委共同为社区的困难群体献爱心。服务队长裴晓明在活动中为居民们送上了新春的祝福,她详细询问了他们的生活、家庭情况,鼓励他们以积极乐观的心态面对生活,叮嘱他们要留意天气变化,注意防寒保暖,预防流感病毒和新冠病毒的侵袭。低保户陈卫国接到这些节日礼品,激动地说:“感谢你们每年过年时给我们送来这些生活用品,使我们能过一个幸福的春节!”



“阳康”后运动量 应不超平时1/3

医生:循序渐进、量力而行

本报讯(高军震 周芷含 记者 杨艳)

孩子在感染新冠后什么时候适合进行康复训练,长时间停止训练是否会导致脊柱侧弯的康复治疗效果变差,哈尔滨市第五医院康复科医生表示,无论是康复训练还是运动,都要等到患者感染症状完全消退后进行,量力而行、循序渐进。

“孩子退热几天了还一直咳嗽,这样能进行训练吗?”“我家孩子现在没有症状可以继续之前的脊柱侧弯康复训练吗?”“症状消失后孩子一练就喊累,还要不要接着训练?”近期,哈尔滨市第五医院康复科门诊接诊时,大多数家长关心以上问题,在康复科医生孙晓蕾的专业指导下得到了解决。

患者退热后仍然咳嗽,应该停止训练,但要注意日常动作上姿势正确。因为“阳康”后存在脊柱侧弯的青少年更易出现脊柱两侧肌肉骨骼疼痛,其中部分患者还会在“阳康”后在咳嗽、行走时感到身体疼痛,此时应暂停训练,好好休养。

孙晓蕾建议,脊柱侧弯康复训练要根据患者自身状态而定。最好的训练时期是症状完全消退,患者精力充沛。患有脊柱侧弯的青少年大多体型纤瘦,免疫力低下,若在他们没有完全康复时进行训练,会很容易“复阳”。

孙晓蕾表示,脊柱侧弯患者停止训练三个月以上时,侧弯极有可能回弹。由于新冠感染的病程通常为15天左右,在感染期间训练暂停对侧弯的康复并不会造成很大影响,家长不必过于担心,同时应注意日常生活中可能危及到脊柱的活动。

哈尔滨市第五医院呼吸内科主任徐小红提示,普通人群“阳康”后为了更快恢复身体健康马上运动也易出现不适,主要症状为“胸闷气短”,这通常发生在体力或脑力消耗后的数小时或数天内,其恢复需要24小时或者更长时间,可能会影响到人们的精力水平、注意力、睡眠和记忆力等,并可能出现肌肉、关节疼痛和流感样症状。“阳康”后运动量应不超过平时运动量的三分之一,量力而行、循序渐进,尽量从简单、不费力的运动开始逐渐恢复到往日的运动习惯。

公示

本人孙兆祥,身份证号为:230102197301190710。现为位于香坊区电碳厂周边棚改项目征收范围内的一处房屋主张权利人,房屋喷号A1-64,房屋建筑面积19.34平方米,该房屋为本人所有,房屋权属无争议。如本人承诺与事实不符,因该房屋产生任何纠纷由本人承担一切法律责任。

公示期为三天(2023年1月14日至2023年1月17日),如有异议,请自本公告之日起三日内,将异议书面材料送达哈尔滨市香坊区房屋征收事务中心。

异议书面材料送达地址:哈尔滨市香坊区房屋征收事务中心,香坊区旭东街55-7号,联系电话:0451-82103831。

公告

拟被征收人:张兆峰,身份证号:230102196305305218,拟被征收人房屋位于哈尔滨市道外区道外道北头道街3号,房屋建筑面积31.5㎡,该房屋坐落在此次道外区新一办事处龙江社区、龙东社区和桥东社区、曙光社区等地区防汛排涝避险搬迁项目征收范围内,房屋征收编号1-1314。现张兆峰来主张该房屋无房屋权利。道外区新一办事处龙江社区、龙东社区和桥东社区、曙光社区等地区防汛排涝避险搬迁项目征收指挥部对其主张的房屋、权利予以公告。

拟被征收人:王玥,身份证号:230103197704184215,拟被征收人房屋位于哈尔滨市道外区道外道北头道街3号,房屋建筑面积32㎡,该房屋坐落在此次道外区新一办事处龙江社区、龙东社区和桥东社区、曙光社区等地区防汛排涝避险搬迁项目征收范围内,房屋征收编号1-1315。现隋从芝来主张该房屋无房屋权利。道外区新一办事处龙江社区、龙东社区和桥东社区、曙光社区等地区防汛排涝避险搬迁项目征收指挥部对其主张的房屋、权利予以公告。

为严密工作程序,现将上述情况予以公告,如有对上述房产主张权利的个人和团体,请于本公告见报之日起,五个工作日内与道外区新一办事处龙江社区、龙东社区和桥东社区、曙光社区等地区防汛排涝避险搬迁项目征收指挥部取得联系,说明情况并提供相关佐证材料。我们会认真查证,并根据最终认定的事实妥善处理。如本公告见报五个工作日内,无他人对上述房产提出主张权利,道外区新一办事处龙江社区、龙东社区和桥东社区、曙光社区等地区防汛排涝避险搬迁项目征收指挥部将依据公示结果,按政策进行补偿验收。

道外区新一办事处龙江社区
龙东社区和桥东社区
曙光社区等地区防汛排涝避险搬迁项目征收指挥部
2023年1月14日