

逾期交物业费该承担违约金吗？

近日，市民李先生致电晚报社区记者反映，他们小区物业因服务不达标，业主都不愿交物业费，物业催交时除物业费外还要求大家交违约金，这种做法让业主无法接受。

事件回放

李先生说，他购买了一套商品房，入住前和物业签订了前期物业服务合同，按照2元/平方米/月的标准交纳物业费，渐渐地大家发现，小区物业并没有按照合同中的服务标准进行服务，楼梯扶手上满是灰尘、地下车库雨水算子堵塞也没人管、垃圾箱经常堆满垃圾，而且也没有按季度公示业主共有物业经营收支情况，因此业主都不愿交物业费。每次业主收到物业的催交账单后，看到除应交的物业费外还有一笔违约金，而且违约金是按天收取，欠2000元物业费要收300元违约金，有的业主欠5000多物业费则需交600余元的违约金，而有

的违约金高达1000多元，大家认为是物业服务不达标违约在前，现在反倒向业主收取违约金，很不合理。

双方说法

李先生认为，物业服务不符合前期物业服务合同中的服务标准，在物业履约不到位的情况下，业主有权拒交物业费，物业变相收取高额违约金纯属霸王条款。

物业公司认为，自交房入住后物业就开始对小区开展各项服务，业主有义务在规定时间内足额交纳物业费，如果逾期交纳，按照合同每逾期一日应按欠费总额的万分之五支付违约金，物业服务与业主逾期交纳物业费之间没有任何关系，所以物业收取违约金并不违规。

律师说法

青海辉煌律师事务所李浩男律师认为，双方签订了《物业服务合同》，合同内容不违反国家强制性规定，是双方真实意思表示，合同合法有效，物业公司提供了物业服务，业主应当按照合同约定向物业公司交纳物业费。业主称物业公司提供的物业服务不达标，未按照物业服务合同全面履行自己的服务义务，不能收取全额的物业费，如果全体业主想明确具体的收取金额，可诉诸法律由人民法院根据实际情况自由裁量。物业公司收取违约金，符合合同约定及法律规定，但每日万分之五的违约金标准明显过高，一般按照LPR（全国银行间同业拆借中心市场报价利率）予以调整。

记者 毓洛

社区法官

未入住产生水费 业主生疑

近日，七一东路5号小区居民韩先生向晚报记者反映，他们小区去年刚交房，今年装修完后刚搬进小区没多久就收到了水费欠缴信息，有的业主只进行了房屋装修，还未入住，也收到了水费欠缴信息，大家对这种情况十分不解；小区地下停车场还未完全建好，之前一直不收费，但从今年9月起物业就开始收取费用，业主认为停车场完全建成后才能收取停车费，现在收费不合理，希望晚报予以关注。

9月11日，记者来到该小区，看到小区共有10栋楼，部分业主已经入住，部分还在装修。业主韩先生说，他们去年领取新房钥匙时，就向物业交了200元的水电费，今年7月入住后到现在也没交过这笔费用，9月2日收到供水集团欠缴水量44吨的信息；业主马先生说，他从今年4月开始装修，到现在还未入住，也收到了欠缴水量2吨的信息。随后，记者跟随两名业主去住地下停车场，负二层停车场为水泥地面，未施划停车位，部分电线牵拉在地面，车辆停放密集，负三层停车场还未施工修建。

就此，小区物业工作人员说，交房前业主家里的水表都已安装完成，领取钥匙时业主交的200元钱是电费，不包括水费，物业开的票据上也有说明，水费是按照业主家里水表上显示的用水量交的，每吨水3.42元，费用直接向供水公司缴纳，物业不参与收费。去年9月交房后一直未收过水费，现在所产生的水费是一年的费用，即便有些业主未入住，装修期间的用水也会计算在内。负二层停车场是从今年9月1日开始收费的，之前免费开放时，周边小区的车主都到这里停车，车辆多还随意停放，保洁人员也无法清理卫生，管理受阻。目前停车场除了未做环氧地坪，其他设备设施基本完善，他们会联系开发商尽快铺设环氧地坪。

记者 苑柠

不能以驾驶证逾期为由拒绝赔偿

近日，市民李先生致电晚报热线反映，他的驾驶证上个月到期了，因家中有事没有及时更换。上周他驾车出行时在市区道路上与骑摩托车的朱先生发生了碰撞，造成朱先生受伤、双方车辆受损的交通事故。交警开具的道路交通事故认定书上，认定他们二人承担本次事故同等责任。事故发生后，他联系了保险公司，就后续的赔偿事宜进行协商。结果，保险公司却以无证驾驶为由拒绝了此次交通事故产生的所有赔偿，他不知该如何是好？

朱先生说，李先生的车辆投保了交强险，而事故发生也在保险期间内，保险公司赔不赔付不在他考虑范围，李先生可先自掏腰包进行赔付。

保险公司工作人员说，车主李先生在驾驶证到期后未换证的情况下发生事故，属无证驾驶，所以公司不同意在交强险、三者险范围内承担保险责任。

青海凡圣律师事务所刘律师：本案中保险公司未举证证明李某的驾驶证逾期未审验是导致涉案交通事故发生的原因，也未向投保人李某告知了免责条款内容李某的驾驶证系逾期未审验且未被依法取消驾驶资格，应认定具备驾驶资格，保险公司不能以李某的驾驶证逾期未审验为由拒绝赔偿。李某的驾驶证逾期未审验与涉案事故发生无直接因果关系，保险公司应当履行赔偿责任。本案争议焦点在于驾驶证到期能否构成交强险和商业三者险合同中保险公司方的免责事由。根据相关规定：驾驶人未取得驾驶资格，当事人请求保险公司在交强险范围内予以赔偿，所以，驾驶人在驾驶证“过期”发生交通事故，保险公司仍应当在交强险责任限额范围内承担赔偿责任。但对于商业三者险，因为李某的驾驶证过期，该行为属于保险合同的免责事由，故保险公司可在商业三者险中免责。

记者 俚臻

社区法官

马坊、盐庄涵洞内残疾人通道坡度大、台阶多处破损，给市民通行带来不便。近日，萨尔斯堡社区使用群众专项经费改造了这两个涵洞，不仅降低了坡度还增设了扶手，保障了市民的出行安全。

苑柠 摄

小区雨天积水影响居民出行

近日，有市民致电晚报热线，路桥公司二处家属院每到下雨天路面上大大小小的水坑影响出行，希望晚报热线予以关注。

9月9日，记者来到路桥公司二处家属院看到，在小区入口处张贴着一张温馨提示，上面写着：“近期有强对流天气发生，为确保各位业主的人身安全，请大家外出注意脚下，切勿在深水区逗留”。停车场周边水泥地面多处开裂，凹陷处形成了大大小小十几个水坑。一辆灰色吉普驶出时，坑内泥水四溅，一旁的行人纷纷躲避。二号楼四单元外墙墙皮脱落红砖裸露，墙根处长满了青苔，休闲座椅浸泡在水坑中。

就此，小区物业工作人员说，针对最近暴雨天气，物业公司会加大排水力度，安排值班人员疏通清理低洼地带和坑内的积水，确保小区道路畅通，减少积水给居民带来的不便。目前正在申请资金，待资金到位后修复小区路面。

记者 王凌

阳光家园

跨区用餐享受爱老食堂幸福价

近日，城西区学院巷社区的老年市民向晚报社区记者反映，他们平时都会去城西区的两家爱老幸福食堂购买包子，常常排到跟前却买不到包子。另外，李老先生说，他持城西区爱老幸福食堂的就餐卡，有时去城中区办事，想到就近的爱老幸福食堂吃饭，因跨区用餐，对方不承认他的卡，感觉很不方便。

9月11日下午，记者来到古城台爱老幸福食堂包子馆看到，前后有3位老人前来购买胡萝卜馅包子，而店内的胡萝卜馅的包子已经售完，再次制作需要1小时以上，3位老人没有买到胡萝卜馅的包子失望而归。记者了解到，包子店内提供羊肉丁包、地皮菜包、精肉包、牛肉包、素包（胡萝卜包）、虾肉包共6种，前5种在爱老幸福食堂的补贴范围内。

就此，城西区民政局福利科工作人员说，城西区在古城台和西关大街麒麟湾的两个包子馆设立了爱老幸福食堂，但这两个食堂是社会运营的公益性食堂，他们当初和企业签订合同时，一些原材料价格较高的包子不在签约范围内，再加上买包子的老人较多，确实有买不到包子的现象。

对于老人反映的跨区不能使用就餐卡的问题，只要不是所属辖区的老人，跨区吃饭则按照社会老人享受爱老食堂幸福价。城西区有62个助餐点完全能够供应辖区老人的需求。城西区的爱老幸福食堂就餐标准：60岁以上的四类老人，每人每月补贴150元，80岁的老人每人每月补贴60元，一、二、三级重度残疾人，每人每月补贴150元，社会老人享受爱老幸福食堂的餐标为6元、8元、10元。

记者 一竹

社会主义核心价值观解读

爱国主义精神的核心

爱国是民族精神的核心，它建立起公民与祖国最牢固的情感纽带。“谁不属于自己的祖国，那么他也就属于人类。”中华民族有着深厚的爱国主义传统。对祖国的忠诚和热爱，是每一个公民的起码道德，也是中华民族最深沉的文化基因。我们倡导的爱国，就是把个人价值的实现同推动国家的繁荣发展对接，把人生意义的提升同增进最广大人民的福祉相连，不断加深对祖国悠久历史、灿烂文化的认同，不断增强做中国人的骨气和底气；就是让个人梦想与国家梦想紧密结合，把我们的国家建设好，把我们的民族发展好。



社会主义核心价值观