

前期物业服务合同越细越好

■评论员观察

本报评论员 王学钧

由省住建厅、省工商局共同组织起草的《山东省前期物业服务合同示范文本(征求意见稿)》正在面向社会征求意见。征求意见稿显示,前期物业服务合同将会对相关事项作出更明确的界定,业主权益也将因此而有了更好的保障。

为一种合同文本而这般“兴师动众”,似乎有些小题大做。但是,对物业服务现状有所了解的人们都会懂得,征求意见稿的推出其实抓住了问题的关键。

前期物业服务,是指在业

主、业主大会选聘物业服务企业之前,由开发建设单位选聘物业服务企业实施的物业服务。乍看起来,前期物业服务只是一种短暂的过渡。其实不然。按照现行物业管理条例,前期物业服务合同更大程度上是一种无固定期限合同。只要业主大会没有成立、业主委员会还没有选聘新的物业服务企业,提供前期物业服务的企业就可以一直存在下去。而受多种因素的制约,业主大会的及时成立与业委会的规范运作并非易事。有报道显示,就算是在诞生了全国第一个业委会的深圳,已成立业主大会、选举产生业委会的住宅小

区也仅占三成,而且既有的业委会仅三成运转良好。由此,前期物业服务就有了某种异乎寻常的“黏性”,即便业主因为对物业服务不满而想“另请高明”,也往往难以如愿。

与此同时,虽然前期物业服务直接关乎业主权益,前期物业服务合同也是房屋买卖合同的“标配”,但是,前期物业服务合同的签约方却只包括开发建设单位(甲方)与物业服务企业(乙方)——利益攸关的广大业主似乎成了被动接受安排的局外人。更值得指出的是,前期物业服务合同的签约双方往往因着这样那样的利益捆绑而关系“亲密”,以至于,当业主与物业公司之间

出现矛盾与纠纷时,开发建设单位更多的是偏袒物业公司一方。

在这种背景下,对前期物业服务给予应有的重视,以更细致更有效的方式界定相关各方的权利与义务,为物业服务良性运转“打气”,为处于相对弱势地位的业主“撑腰”,早已是一种当务之急。从这个角度看,《山东省前期物业服务合同示范文本(征求意见稿)》是一次可贵的尝试。征求意见稿不仅对逾期收房物业费谁付、房屋闲置物业费谁交等关乎物业公司正当权益的事项作出明确规定,更通过具体的合同条款“锁定”了容易受到伤害的业主权益——利用物

业共用部位、共用设施设备进行经营的收入以及车位场地使用费等收益资金归全体业主共有,由物业服务企业代为收取。收益资金在扣除约定比例的管理服务费用后,剩余资金按约定比例由物业服务企业按季度交存至住宅专项维修资金公共账户,其余用于折抵物业公共服务费。物业服务企业违约无法提供约定的服务内容和标准,开发商征得半数以上业主同意,可解聘原物业服务企业……

将经过细分的业主权益一点点“嵌”进具有法律效力的前期物业服务合同,这样的努力很用心,很有必要,也很值得期待。

联合惩戒是对医闹行为的有力回击

■公民论坛

史洪举

10月16日,国家发改委、人民银行、卫健委、公安部、人社部、商务部、最高人民法院等28个部门联合印发了《关于对严重危害正常医疗秩序的失信行为责任人实施联合惩戒合作备忘录》的通知,将对实施或参与涉医违法犯罪活动,被公安机关处以行政拘留以上处罚,或被司法机关追究刑事责任的严重危害正常医疗秩序的自然实施联合惩戒。

应该说,近几年来,医闹行为,甚至暴力伤医乃至杀医的极端恶性事件时有发生。如前几天,北京大学第一医院妇产科医生就被患者家属暴力伤害,引发广泛关注。在医闹现象多发的背景下,如果不采取有效措施惩戒医闹行为,必将导致医护行业人人自危,导致患者与医护人员双输局面。由相关部门对医闹行为实施联合惩戒,显然有助于提高医闹者的作恶成本,促进和谐医患关系的形成。

众所周知,医疗属于专业性极强的行业,这让很多医疗知识匮乏的患者在信息不对称格局下,容易对医生的诊疗方

式、手段、结果产生怀疑。特别是,一些患者对医疗技术怀有不切实际的幻想,对医护人员要求过度,稍有不如意,便将恶气撒向无辜的医护人员。还有患者将医疗结果的不理想归咎于医护人员的失职和“暗箱操作”,进而报复医护人员,实施侮辱、恐吓、殴打等行为。

殊不知,绝大多数医护人员以救死扶伤为天职,几乎没有医生希望患者的疾病越治越严重,也很少有医护人员故意产生差错,制造医疗事故。一些故意暴力伤医行为,显然偏离法治轨道,让本应受到尊重的白衣天使尊严扫地,毫无安全

感可言。如果不对这种暴力严加防范和惩戒,必将导致一地鸡毛,医护、患者、社会各方没有赢家。如有调查指出,有近60%的医护人员不愿意其子女从医,侧面证明其对行业前景并不看好。还有医护人员为避免医闹行为,不得不过度检查,对高危病情不得不过度谨慎,以致错过最佳治疗时间。

如今,28个国家级部门对严重危害正常医疗秩序的医闹行为联合惩戒,彰显出其对医闹行为的零容忍姿态和对维护正常医疗秩序的高度重视。值得注意的是,这种联合惩戒以公安机关或司法机关已经对医

闹者实施的行政处罚和司法惩戒为前提,并将医闹行为定性为失信行为。这无疑是对医闹行为的名誉否定和行为限制,让其在一定期限内无法享受工作招录、职务晋升、荣誉获得等正常人的“待遇”。

如果对医闹者实施联合惩戒,等于给其当头棒喝,感受到切肤之痛。期盼相关部门能够密切协作,狠抓落实,进而形成威慑,打消一些人恃无恐的念头,纠偏其以闹获利的心理,还公众健康、互信、和睦的医患关系。

■投稿邮箱:qilupinglun@sina.com

“锦鲤”本尊大驾光临

福彩双色球10亿超长礼单曝光 还有奔驰大奖

随着网络文化的盛行,“锦鲤”这一意象逐渐被人们认作可以带来好运的象征。类比中国彩市,中国福利彩票双色球游戏堪称“第一锦鲤”——10月19日起,双色球游戏又要开启全国大派奖了,派奖奖金高达10亿元!本次派奖活动将连续派奖20期,大奖小奖一起派,彩民朋友采用复式或胆拖投注均可参与。此外,山东省福利彩票发行中心还将于10月22日起开展“购双色球彩票赢汽车”活动,您一次购票,不仅有中奖奖金,还有机会中奔驰汽车!

今年10月19日起(双色球第2018123期,10月21日开奖)中国福利彩票发行管理中心开启双色球10亿大派奖活动。本次派奖设立一等奖特别奖,每期安排2000万元,总金额为4亿元,由当期采用复式或胆拖投注的一等奖得主按中奖注数均分,单注中奖



奖金最高可达1500万元。一等奖特别奖奖金当期未中出或有结余的,则顺延滚入下一期,与下一期一等奖特别奖奖金合并派发,单注派奖奖金最高限额仍为500万元,依此类推,直至一等奖特别奖奖金派送完毕为止。本次派奖还设立六等奖特别奖,奖金总额预先安排6亿元。每期对当期采用复式或胆拖投注的所有六等奖按每注5元派送固定奖金,直至六等奖特别奖奖金派送完毕为止。若最后一期六等奖派奖奖金不足以支付当期六等奖特别奖奖金,差额部分由调节基金补足,六等奖特别奖派送活动从下一期起停止。

如果说双色球10亿派奖是一场彩民的狂欢盛宴,那么山东省福利彩票发行中心推出的配套活动无疑使这场盛宴更加精彩——10月22日至11月8日,省福彩中心在全省范围内开展“购双色球彩票赢豪华汽车”活动。

活动期间,只要您在山东省福彩销售网点购买印有活动二维码的双色球游戏彩票,单票面值满10元(含,下同)并关注“山东福彩中心”微信订阅号,使用微信订阅号中的“扫一扫”功能扫描双色球游戏彩票活动二维码(首次扫描需绑定手机号和身份证号),即可获得一次抽取汽车大奖的机会。

每张彩票限扫一次,扫码开始时间为10月22日上午9:00,截止时间为11月18日21:00。所购彩票单票面值在10—50元的彩民,参与二等奖抽奖;所购彩票单票面值52元以上的,参与一等奖抽奖。省福彩中心配套营销活动一等奖为白色奔驰GLA220汽车,共2辆;二等奖奖品为白色吉利博越汽车,共12辆。(汽车大奖领取规则等详细内容可登录“山东彩票网”查询活动公告或拨打福彩客服96677)(彩微)

简单实惠 福彩群英会1700万促销来袭

还记得今年6月份的群英会大派奖吗?是否开始怀念琵琶声中20名水浒英雄驰骋赛场的感觉?是否希望与周边彩民切磋一番选号技术?金秋10月,山东福彩群英会游戏携1700万元促销奖金再次与您相约。10月22日起,在山东省内采用“四码复式”投注群英会游戏“任二”玩法并中得“任二”奖级的彩民,在获取原有奖

金的同时,单注还可获赠5元投注金。

群英会作为山东特有的快开游戏,自上市之日起便颇受彩民朋友青睐。由于自身具有快速开奖、玩法多样、独具文化内涵等特点,群英会正逐渐成为省内最受欢迎的福彩游戏之一。因此,为回馈广大彩民朋友的大力支持,山东省福利彩票发行中心自10月22日起启动“群英会游戏1700万

元促销”活动,活动对象选取了群英会彩民投注最普遍的“任二”玩法,力求满足最大彩民群体需求。此外,由于本次活动要求采用“四码复式”投注,使您单张彩票奖金命中率更高,并且有机会一次收获更多奖金——一张“四码复式”的群英会“任二”彩票投注金额为12元,活动期间最高可中162元(中得6注“任二”

且每注获得5元投注金)。

不过需要彩民朋友注意的是,本次活动需彩民亲身前往省内福利彩票投注站点参与,您可以在彩站与三五好友相约,一同斟酌下期号码,体会1700万促销活动带来的乐趣。此外,中奖投注金额领取截止日期为活动结束后次日起三日内,逾期未领视为自动放弃。(刘通)