

## 上海市房地产交易相关知识(十七)

问:承租人向出租人支付租金和保证金应当遵循哪些规范?

答:承租人有义务根据合同约定支付租金和保证金。租赁关系终止时,保证金按照合同约定用来抵充承租人应支付的费用,出租人应当出具凭证,剩余部分归还承租人。承租人拖延支付租金的,出租人可以要求承租人在合理期限内支付租金,或要求支付违约金。违约金的数额、计算标准由合同约定,如果合同没有约定,按照拖欠租金金额的日常万分之四的标准计算违约金。承租人超过6个月未支付租金的,出租人有权解除合同,收回房屋,并要求赔偿损失。

问:物业费由谁承担,水、电、煤、通信等费用由谁承担?

答:合同有约定的,按约定执行。合同未约定的,承租人负责承担使用房屋所发生的水、电、煤、通信等费用,出租人负责承担物业费。

问:承租人需要装修房屋或者增设设施的,应当如何处理?

答:承租人装修房屋或者增设附属设施,应当事先征得出租人同意。增设的附属设施应当由租赁双方当事人协商确定归属及维修责任,其中依法须经有关部门审批的,应当由出租人或者出租人委托承租人报有关部门批准。

问:什么是转租?承租人是否有权将自己租赁的住房转租给其他人使用?

答:转租,指承租人在租赁期间将其承租房屋的部分或者全部再次出租以获得租金收益的行为。承租人获得转租权的途径有两种,一是合同中明确约定承租人可以转租,二是合同虽无约定,但承租人获得了出租人的书面同意。转租期限应在承租人剩余租赁期限内,超过部分无效。擅自转租房屋的承租人需承担违约责任。

问:房屋在租赁期间发生转让,承租人是否受影响?

答:因买卖、交换、赠予、继承等导致房屋在租赁期间被转让的,新的房屋所有权人应当继续履行原租赁合同,承租人有权继续租赁该房屋,但当事人之间另有约定的除外。

问:出租人出售房屋前,是否应通知承租人?承租人享有什么权利?

答:出租人应当事先通知承租人,通知内容包括房屋转让的时间及具体出卖条件。在同等条件(主要指转让价格、价款支付方式等)下,承租人享有优先购买权。当事人可以在租赁合同中对出售房屋的通知期限做出约定;未约定的,出租人应当至少提前3个月通知承租人。承租人收到通知后15日内未明确表示购买的,视为放弃优先购买权。

有下列情形之一的,承租人不享有优先购买权:(1)房屋共有人行使优先购买权的;(2)出租人将房屋出卖给近亲属,包括配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女的;(3)出租人履行通知义务后,承租人在十五日内未明确表示购买或者未参加拍卖的;(4)第三人善意购买租赁房屋并已经办理登记手续的。

□上海市崇明区房地产交易中心供稿

“350万美元退役金交给你保管”杨阿姨居然信了!

# 市民受骗上当 警方为其追回钱款

□ 记者 沈俊 通讯员 陈卫国

本报讯 350万美元对普通人而言有着巨大的诱惑,日前家住本区横沙乡的杨阿姨就在网络上与这样一笔“巨额财富”牵扯到了一起。2021年1月,有个名为“梁成”的陌生人通过微信群搭讪杨阿姨,一来二去两人互加了微信,几次聊天后,彼此在网上开始热络起来。后来,这个“梁成”在聊天中主动向杨阿姨透露,他是驻以色列的联合国军医,即将退役,刚拿到了350万美元的退役金,但是让他高兴不起来的是上级让他延迟退役,前往伊拉克工作,无奈中,他想把退役金先寄回国内,考虑再三,他想把钱寄给

他“最为信任”的杨阿姨保管。杨阿姨推脱不掉,也就同意了。

1月20日,“梁成”在微信里告知杨阿姨当地不能邮寄现金,他找到了一个可靠的运输公司运送这笔钱,在“梁成”的推送下,杨阿姨便加了“鹰运输交付公司首席总监琼斯”的微信。“琼斯”向杨阿姨讲解货运流程后,发了一张3个大皮箱子的照片,说是装钱的箱子已发出。1月23日,“琼斯”在微信里跟杨阿姨说皮箱从以色列运输到土耳其的时候土耳其警方要检查,如果交人民币39000元的话就可以不扫描,杨阿姨说这个费用找“梁成”去要,结果“梁成”在微信里说银行卡被冻结,目前人在以色列军事基地里,需要杨阿姨帮他代交一下,到时还

给她。杨阿姨最终答应了“梁成”,并按照“琼斯”提供的银行账号把39000元汇了过去,之后,“琼斯”发了一张外文书写的证书,说现在不用扫描,钱款就可以顺利到达北京。

1月28日,杨阿姨再次收到“琼斯”的微信,说3个皮箱已经到达北京,但是北京警方也要对皮箱进行扫描,如果不让扫描则需要向警方支付150000元,杨阿姨把这个情况与“梁成”讲过之后,对方让她再为其代交,这让杨阿姨很犹豫,但是一想到350万美元已经到了北京,杨阿姨准备帮助“梁成”筹措150000元。1月29日,杨阿姨向在上海市区工作的儿子借钱且说明情况后,儿子立即阻止母亲筹钱汇款的想法并报警。

虽被儿子叫停,但杨阿姨心里依然将信将疑,区公安分局横沙派出所民警了解情况后,上门联系杨阿姨,并告知她对方是骗子,她遇到的是典型的电信网络诈骗。经过民警的讲解,杨阿姨才意识到被骗,随后民警根据线索,依法冻结了涉案银行卡,并于2月8日帮助杨阿姨追回受损失款。

目前,本案还在侦办中。

警方提醒:

网络时代,市民在使用聊天工具过程中谨慎添加陌生好友;网络聊天一旦涉及金钱财物等内容,请网民勿必慎之又慎,切莫轻易汇款转账。

## 三名船员因贪图利益分别获刑

2020年5月的一天,船老大杨某接到了一个陌生电话,问他运不运油,根据对方提出的要求和多年的运输经验,杨某觉得对方要运的这批油来路可能有问题,但是考虑到运费明显高出平时正常运油的费用,在利益的驱使下,还是接下了这单生意。

与此同时,无业人员张某逛街时看到了,路边张贴的船务公司招聘跑船人员广告,便主动联系了广告上的联系人王某,随后,其被王某带到杨某的运油船上,按指示负责这趟船的押运。王某则通过微信遥控指挥运油船的行驶,并要求杨某

关掉船上的AIS系统和航行灯,同时嘱咐张某如果遇到公安、海警检查,就把聊天记录和通话记录都删除,以免留下线索给警方。

根据王某提供的航线和坐标,杨某等人驾驶运油船行驶到了一艘大船旁,并从大船上装卸了300吨左右的柴油。就在返航途中,遇到了正在水域内巡逻的公安机关执法船。由于当时正处凌晨,杨某的运油船又没有打开航行灯,公安机关觉得其形迹可疑,遂登船检查,并将船老大杨某和另外一名船员以及负责押运的张某带回派出所接受调查。

审查中,杨某供述自己并不知道

这批柴油的具体来历,王某也没有提供柴油运输的正规手续,但是给出的运费却高出正常运费近三成,在利益驱使下才接下了这单生意。而张某交代,王某曾明确告知他这批油是走私过来的,他接下这次押船的工作也是因为对方开出了较高的工钱。

经鉴定,本案中的成品油为车用柴油IV号,低于国VI标准,已禁止销售,杨某和张某等人共运输柴油300多吨,价值150多万元。

检察官认为,杨某等三名犯罪分子主观上已经意识到该成品油系犯罪所得还帮助其进行转移,其行为均已触犯《中华人民共和国刑法》第三

百一十二条之规定,涉嫌掩饰、隐瞒犯罪所得罪。同时,本案中运输的柴油价值150多万元,属于“情节严重”的类型。联系人王某所涉及的犯罪行为由公安机关另案进行侦查。

日前,区人民检察院依法以涉嫌掩饰、隐瞒犯罪所得罪将杨某等三人向法院提起公诉,法院经审理,对杨某等三人均作出了有罪判决。

□上海市崇明区人民检察院供稿



## 依法及时年报 诚实守信经营

年报是企业的法定义务,也是企业诚信自律的试金石。2021年年报公示工作已启动,即日起至6月30日,企业可登录国家企业信用信息公示系统(上海)(sh.gsxt.gov.cn)报送并公示年度报告。及时年报享受信用红利,逾期未年报将被市场监管部门列入经营异常名录,并向社会公示,相关政府部门也将对企业实施信用约束和联合惩戒。

### 年报不报后患无究

“你好,我企业因为没有及时报送年报被列入经营异常名录了,现在怎么办?”2020年农历新年过后上班第一天,绿华市场监管所就接到了某船舶制造企业法定代表人何先生的来电。原来该企业有一笔环保征收补偿款等了两年终于批下

来,需要打入公司基本账户,但由于企业被列入经营异常名录,银行账户被冻结,导致补偿款无法及时收取。而此时新冠疫情正来势汹汹,何先生又在老家,无法前来崇明办理移出。

得知何先生的难处,经办人员告诉他,为切实解决中小微企业困难,全面应对疫情防控,让数据多跑路、企业少跑腿,2020年起,在1月1日至6月30日年报期间,年报未被列入经营异常名录的企业可以在补报未报年度年报和当年度年报后,直接在网上申请办理移出,不出门就可以解决问题。经办人员还叮嘱何先生,无论是否在经营,只要企业没有注销,每年上半年都需要公示年度报告。

### 差点被列“黑名单”

2020年5月,庙镇市场监管所接

到一个求助电话,某贸易公司法定代表人袁先生称其在银行申请贷款时,由于公司被列入经营异常名录,被告知个人信用受限而无法办理贷款。

经办人员经查询后发现,该公司因为未在规定期限内公示2016年度年报被列入经营异常名录。根据《严重违法失信企业名单管理暂行办法》,被列入经营异常名录满3年未履行公示义务,将被列入严重违法失信企业名单。在得知这一情况后,袁先生这才想起,近两年他多次接到过市场监管所的电话,说的好像就是这个事,只不过他一直未放在心上,加上事情一多就忘记了。

此时,距离袁先生的公司被列入严重违法失信企业名单只有不到3天时间。

经办人员告知袁先生,幸好他在列入严重违法失信名单之前及时发

现,如果企业被列入严重违法失信企业名单,不仅企业的正常经营会受到严重影响,他本人3年内也不能再担任任何企业的法定代表人。

随后,经办人员告诉袁先生:“现在还在年报期间,可以自行登录国家企业信用信息公示系统,只要补报所有未报年度年报之后就可以直接线上申请移出,无需再到所里来跑一趟,也无需提交任何材料。”

市场监管部门提醒:

珍视企业信用,依法及时年报,自觉接受社会监督,企业方能行稳致远。

□上海市崇明区市场监督管理局供稿



崇明警方全链条打击非法狩猎、销售、收购野生动物违法犯罪行为

## 13人因“野味”被捕

□ 记者 沈俊 通讯员 沈宵凌

本报讯 2020年1月26日,市场监管总局、农业农村部、国家林草局发布联合公告,自当日起至全国疫情解除期间,禁止野生动物交易活动。各地饲养繁育野生动物场所实施隔离,严禁野生动物对外扩散和转运贩卖。涉嫌犯罪的,将依法追究刑事责任。尽管如此还是有人对“野味”念念不忘,甚至有人为了经济利益,置法律于不顾,铤而走险,非法狩猎、销售、收购野生动物。

近日,区公安分局接到群众举报,称有人销售野生鸟类。

接报后,区公安分局迅速组织经侦支队等多家单位成立专案组,经过缜密侦查,于2021年1月23日在本区多个街镇收网,从非法狩猎、销售、收购野生鸟类的各个环节予以精准打击,一举抓获犯罪嫌疑人13人。共缴获野鸭131只,其余野生鸟类661只。

经查,在该涉嫌非法狩猎、销售和收购野生鸟类的全链条犯罪团伙中,顾某等四人通过拉网等非法方式狩猎野生鸟类,随后通过朱某等两名中间

人在明知顾某等人的野生鸟类系非法狩猎所得的情况下,仍介绍贩卖给沈某,而沈某又再转销给黄某等六人用于进一步销售牟利。

目前上述13人分别因涉嫌非法狩猎罪、掩饰隐瞒犯罪所得罪等罪名被依法采取刑事强制措施。

警方提醒:

非法狩猎、销售或收购野生动物均涉嫌触犯法律,都将受到公安机关的打击和法律的严惩。崇明全域均已被列为禁猎区,根据《中华人民共和国

刑法》第三百四十一条规定,违反狩猎法规,在禁猎区、禁猎期或者使用禁用的工具、方法进行狩猎,破坏野生动物资源,情节严重的构成非法狩猎罪。对于非法捕猎行为,将依法追究法律责任。

崇明警方呼吁广大群众,请勿食用野生动物。不明来源的“野味”流入餐桌,对人身安全亦有影响,消费者应充分认识食用野生动物的健康风险,远离“野味”,健康饮食。如发现违法违规交易野生动物的行为,请及时拨打12315或110举报。