

# 合约还没到期，商户被迫撤场？

## 长沙时尚莱迪商管与物业扯皮，60余商户2年租约恐成一纸空文

位于长沙市黄兴南路步行街的时尚莱迪购物广场物业管理方是长沙三兆实业开发有限公司(以下简称三兆物业)。8月7日,距离三兆物业最近一次贴出《一楼时尚莱迪购物广场场地收回告示》的时间过去了一周。“合约签了两年,15万元保证金也交了,但还未经营一年就被要求撤场。”在该广场二楼做麻辣香锅生意的吴女士向本报求助称。

记者调查了解,和吴女士情况相同的,还有时尚莱迪2楼超过60家小吃餐饮经营户。目前,按每个门面8万-10余万元不等的金额向商户收取保证金的商管公司甲骨文(以下简称甲骨文公司)在面对经营难以为继的情况时,却拒绝了商户退还保证金的要求。

■ 记者 朱蓉 实习生 郑晨红

### 事发 合约没到期,就被要求撤场

“只要甲骨文公司全部退还保证金,我们就搬走。或者把保证金放在三兆物业处保管,并把合同约定的两年租金交齐,让我们可以安心地开店。”吴女士告诉记者,自7月28日起,商户们一直尝试与甲骨文公司法人代表朱少虹进行协商,但到目前为止尚未达成一致。

记者在时尚莱迪购物广场看到,一张署名为“长沙三兆实业开发有限公司”的《收回告示》上清楚地写明,自2018年4月起,商管甲骨文公司已丧失该广场一楼及夹层区域商铺的租赁权,并要求商户自8月5日

后自行搬离其所租赁的场地,否则将收取相关占地费用。之前,已下过3次告示。

据记者了解,时尚莱迪小吃街经营的商户共计68家,每家商户交付给甲骨文公司的保证金从8万元至10余万元不等,总金额超600万元。目前,已有部分商户选择退出经营,退出的商户属于合同违约,主动与甲骨文公司解除合同,应可退还保证金的30%。但是,除了仍在经营的商户担心保证金没有着落,选择解约的部分商户应退还的款项也并未得到落实。

### 原因 经营状况不佳,租金难以为继

事实上,时尚莱迪购物广场一层与二楼夹层的商户与物业公司的签约模式并不相同。一楼为纯租赁,即由商户自行按月缴纳租金;而二楼夹层小吃街的商户,则是与商管甲骨文公司签订租赁合同,缴纳一定数额的保证金,并将店铺每月经营额的18%作为租金,而其场地租赁费用,则由甲骨文公司与物业方三兆实业进行结算。这也就意味着,二楼夹层小吃商户的经营状况,将直接决定甲骨文公司每月所能收到租金款项的多少。而在满街吃货的长沙城,这家主打“特色小吃”的小吃街似乎未能如愿火爆起来。

冯先生告诉记者,从三兆实业多次贴出的告示看来,造成物业公司距离合同到期仍有一段时期却要强制将商户撤场的主要原因,是甲骨文公司屡次欠交租金。

“饭味知”店主付先生介绍,签约后,甲骨文公司曾向每户收取约2万元的广告费用,合计金额约为90万元,而当部分商户认为生意不好是由于广告宣传力度不够并要求公司公示广告费使用情况时,却只得到了约3万元的费用明细。“余下费用的用途,甲骨文公司未能做出说明。”他说。种种不正常的经营迹象,都让商户们备感蹊跷,心里更是没了底。

### 调查 商家与物业扯皮,殃及商户受累

付先生回忆,在三兆物业第一次贴出告示时,商户们便察觉情况不对,并于7月28日共同前往坡子街派出所报案。

8月5日,记者从坡子街派出所了解到,因商户们的诉求属于合同纠纷,不予立案。二楼商户周清诉苦:“商户们为了能拿回保证金,每天轮流派人跟朱少虹进行沟通,已经四天没睡觉了。”

对此,朱少虹对记者解释称,他主要负责一楼商户的事务,二楼夹层商户的事务由另一股东李中权负责。对于二楼商户的问题,他称,目前小吃街一直都处于正常营业的状态,虽然三兆物业多次贴出告示,

但未采取停水停电的措施。

对于之前拖欠租金的事情,朱少虹直言,经营这个商场每个月都在亏损,拖欠租金是希望三兆物业能够降低租金,“7月初,甲骨文公司与三兆物业就此事开始协商,持续大概20天左右,但最终并未协商出结果。在协商的过程中,三兆物业贴出了商户撤离告示。”另外,关于商户希望将保证金即租金放在第三方三兆物业处监控管理的要求,朱少虹表示,资金问题无法直接进行操作。

三兆物业相关负责人王经理则明确表示,已为甲骨文公司降低了租金。



8月7日,时尚莱迪购物广场小吃街的商户仍在经营。

#### 纷争何时休

8月5日,天心区信访局高度重视,积极介入帮助商户协商。

8月7日,朱少虹告诉记者,二楼夹层商户如想继续营业,甲骨文公司将继续向三兆物业交付租金,而对于部分不愿继续经营的商户,则属商户违约,双方将私下协商保证金退款问题。

对此,大部分商户认为,无法相信甲骨文公司的承诺,依然希望其能在“一次性交足租金”或“将600余万元押金交予第三方保管”之间做出选择。

截至记者发稿时,甲骨文公司已向三兆物业将租金缴纳至8月20日,确保商户在这一日期前仍能正常营业。但问题的彻底解决仍不容乐观。本报将继续关注。

## 手臂被夹,业主脚踢电梯轿门遭物业索赔



8月7日,家住长沙县筑梦星园小区的章先生向本报记者反映称,他进入小区电梯时,被电梯门夹住手臂,为防止电梯再次关门用脚踢了轿门。事发几天后,小区物业称电梯被踢坏了,要章先生赔偿维修费用。“踢门确实有欠妥当,但仅凭视频画面就说电梯是我搞坏的,也太武断了。”章先生气愤地表示。记者对此进行了采访。

### 事件:脚踢电梯轿门惹麻烦

7月26日下午,章先生跟着3名业主走进小区7栋1号电梯(货梯),准备进门时,轿门就关了,夹到了他的手臂。“我顺势用手挡住,感觉电梯还要关第二次,就用脚踢了一下,不想让它再关我一次。”章先生说,自己那一脚并未用力,电梯门也很快关上继续运行。

8月2日,物业工作人员找到章先生,称在查看视频监控后,发现是他那一脚导致货梯用于安全保障、防止轿门夹人的光幕设备失效了,不仅要其承担维修费用,还在小区微信群中公布电梯被踢坏的信息。“虽然没有公

布我的名字,但业主去看监控就知道是我。”

让章先生费解的是,事发后小区物业公司贴出的通知上称,是因为装修师傅在运送木板时将货梯的光幕设备撞坏,导致无法感应才停梯的,落款日期为7月30日。“我承认我的行为有欠妥当,但仅凭视频画面,就说电梯是我搞坏的不是太武断。如果电梯是我损坏的,为何通知上又说是装修师傅撞坏的呢。”章先生对此表示不满。

### 调查:损坏原因有待检测

7日上午,记者在小区物业公司顺安物业筑梦星园服务中心见到了事发监控。视频显示,7月26日下午4点16分,前面3位业主走进了电梯,随后跟上的章先生走到电梯口时,轿门突然关了,恰好夹住了他的手臂,他用胳膊撑开后,用左脚踢了电梯轿门。随后,电梯门关闭继续运行。“是他踢了一脚,把光幕设备踢弯了。”小区物业公司一负责人告诉记者,电梯门设置的等待时长为4秒,时间一到,就会自动关闭,并非出现故障。“有什么情况业主第一时间向物业反映,不该采用暴力手段。”该负责人向记者出示了一份电梯维护修理报价确认书,两个受损光幕报价共2200元,但没有说明故障原因。“已经把设备拆下来,准备送

回电梯公司总部去检修。”

对于小区7月30日贴出的那份通知,工作人员解释说,是他们的失误,将客梯误写成了货梯,“通知说的情况,是发生在客梯,已经安排人将通知撕了。”上午11点,记者在7栋看到,该楼栋的两部电梯仅货梯停运维修,客梯仍在正常运行。

长沙市质量技术监督局特种设备安全监察处工作人员查看监控视频后告诉记者:“从视频上看,电梯轿门关得确实有点快,但无法判定是哪里出了问题。”该工作人员建议,可要求电梯公司检查电梯轿门的时间设置问题,也可找第三方机构进行检测受损原因。

■ 记者 杨洁规 实习生 邓嘉利

### 律师说法

#### 破坏电梯可追究刑责

北京隆安(株洲)律师事务所律师邓子青介绍,电梯是一种公共设施,故意破坏电梯,轻者可依据《治安管理处罚法》追究其责任,重者如酿成重大事故的,可追究其刑责。“因为有视频监控作为证据,物业公司可凭电梯维修单位出具的含有故障原因的凭证向业主索赔,业主也可申请第三方鉴定。”