

地下车库停电,有车位也不敢停

拖欠近30万电费所致,开发商和物业相互推责



►地下车库被停电的茗筑美嘉小区。
本报见习记者 张玉岩 摄

市民徐女士最近是有车库也不敢往里停车,因为地下停车库停电,黑得伸手不见五指。对此,开发商和物业却相互推责:物业说地下停车库开发商没有交接,自己管不着;开发商则说物业欠了近30万电费才被停电,地下车库是被连累。

本报见习记者 张玉岩

业主>> 地下车库没电,胆大的才敢进

家住茗筑美嘉的徐女士,在地下停车库租了一个停车位,每个月200元。可是最近几天,因为地下停车库停电,她不敢把车停到车位上。

徐女士介绍,9号、10号楼下那片停车库停电,已经停了好几天了。“车库里面没有电,一点儿都看不见,实在是太

吓人了,万一哪个地方躲着个人,出点事情怎么办?”

记者通过10号楼的电梯,下到茗筑美嘉小区地下二层停车库。停车库可以用“伸手不见五指”来形容,通过手电筒照明可以看到,停在里面的车寥寥无几,也听不到任何声音。在这一片区的隔壁片区,还能看到

亮光,偶尔能听到停车的声音。

“胆子大一点儿的男士还敢把车停到这里,晚上下班回来的女孩子都不敢把车开进来。”徐女士说,“现在,我都是把车停到别的住宅楼下面的车位上,再从其他楼里出来回家。”徐女士表示,麻烦一点儿倒是小事,最主要的是停电太不安全。

物业>> 开发商没交接,不管车库的事

茗筑美嘉小区的物业是青岛新天物业,物业的一名工作人员介绍,地下停车库停电是因为没钱交电费。业主没把钱交给物业,开发商也没把地下停车库交接给物业,地下停车库的事儿物业管不着,还是要找开发商。

物业方面一李姓负责人反

复强调,车库一直都由开发商管理,为啥停电自己并不清楚。至于到底是谁欠了供电公司的电费,该负责人同样表示不清楚。

该负责人介绍,大约去年12月份,开发商才把供电户头过户到物业名下。当时只是在供电局办理了过户手

续,具体事项并未做好分割。按理说户头交接后,业主应该把电费交到物业,但业主目前仍然把电费交到开发商那里,物业并没收到钱,自然没钱到供电局交费。这其中还牵扯到过户之前的一些电费,开发商并没有把之前的欠费缴清。

开发商>>

物业拖欠电费 导致车库停电

在茗筑美嘉小区西门北侧的售楼处,工作人员介绍,是因为物业欠了供电公司近30万元的电费,供电局才把小区一部分电给停了。公建电户名已经在去年11月份过户给了物业,11月份之前的电费开发商已经缴清了,主要是11月份之后的电费没有缴。

该工作人员给记者出示了一张《限电通知书》,通知书的催费对象是“青岛新天物业发展有限责任公司济南分公司”。通过通知书可以看到,从2014年11月1日起,到2015年3月9日,拖欠济南供电公司开发区客户服务中心共计291149.25元。根据相关规定,于3月16日对茗筑美嘉小区采取停电催费措施。

该工作人员介绍,目前地下停车库的管理没有交接给物业,停车库的一些保安人员也都是开发商的。但是,地下停车库有没有交接跟停电没有关系,主要原因还在于新天物业欠的电费太多。物业两个月所欠电费高达10万元,就算整个地下车库再怎么用电,也不可能用这么多。物业所欠电费是整个小区的公共设施用电费用,比如照明、电梯费等公建电使用费,地下停车库只是受连累被停电。

购商铺图返租,首期返款迟迟不到

开发商:部门协调不到位,正在走程序

市民反映>> 该返款了,开发商百般推脱

市民孙先生高价购买了天朗蔚蓝城的一套商铺,看中的就是返租利润,但到了返款日期,钱却迟迟不能到位。置业顾问说,因为开发商老总出差了,签不了字。开发商则说,是因为初次办理返租业务,部门协调不到位,耽误了时间。

本报见习记者 张玉岩

2014年11月份,孙先生花了84.86万元在经十西路的天朗蔚蓝城购买了一套商铺。孙先生介绍,当时是以每平方米18774元的高价购买的,比周围楼盘的商铺价格贵出了5000元左右。之所以购买这套价格略高的商铺,主要是看中了开发商承诺的返租。

“当时购买时,开发商承诺5年之内返还购买全款的50%。”孙先生说,“买商铺的时候就是看中了他们在搞返

租活动,觉得挺合适才买的。”

孙先生说,购买商铺时,除了《商品房买卖合同》,还签了一份与西安天朗物业管理有限公司济南分公司签订的《委托代管服务合同》。按照《委托代管服务合同》,无论商铺是否实际出租,天朗物业都将按照每月税前7071元的标准向孙先生支付委托代管收益,每个季度支付一次。根据合同内容,天朗物业应当在今年3月15日之前,

将首个季度的返款21213元返还给孙先生。

“我给售楼处打过很多次电话,每次都是百般推诿,不是说前面盖楼需要资金,就是说开发商工作效率低,要不就是他们老总出差了,没法签字,返款日期已经推到了3月底。”孙先生说,“当初要《委托代管服务合同》时就要了一个月,这才是第一期返款就这么费劲,以后还有5年的时间,让我们怎么信任他们?”

公司答复>> 流程不熟导致返款滞后

19日,记者与孙先生的妻子刘女士一同来到天朗蔚蓝城售楼处。置业顾问说返款不能及时到位的原因,是老总不在家签不了字。这一答复令刘女士啼笑皆非。

置业顾问表示,他们是世联怡高公司的员工,返款则是由开发商返给业主,他们负责及时地跟开发商反馈业主出现的相关问题。他的主管给出的

解释就是,因为天朗济南分公司的老总出差,不在济南,没有办法签字,所以款项没法到位。

记者来到位于山东商会大厦的天朗。销售部工作人员介绍,天朗第一次采用返租的形式,各方面流程并不是很熟悉,集团里也没有经验可以借鉴,加上部门之间的协调不给力,所以返款日期有些滞后。目前,返款正在走程序,现在还不能

确定到底什么时间能够到位。

按照公司流程,先要将返款相关报表在售楼处现场财务审核,审核通过之后,递交给开发商公司财务审核,审完没有问题之后,公司才能付款。售楼处代理公司一直没有将报表交给公司,公司也没有办法直接进行审核。部门之间协调不给力,这才造成了返款不到位的情况。

律师说法>>

合同应明确 双方违约责任

为避免返租销售后开发商跑路的情况,国家建设部2001年公布的《商品房销售管理办法》规定:“房地产开发企业不得采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房。”2006年5月,国家建设部又对当时再度盛行的“返租经营”再次发文,明确“售后包租”、“承诺回报”等是房地产广告明令禁止的内容。

山东舜启律师事务所律师李友震介绍,尽管国家有这样的规定,但是业主在购买商铺时,《商品房买卖合同》是与济南立皓置业有限公司签订的,而《委托代管服务合同》则是与天朗物业管理有限公司济南分公司签订的。这算是打了个“擦边球”,在法律上规避了违规的风险。

根据双方签订的《委托代管服务合同》,违约责任部分没有明确约定未在规定期限内返款应当赔付的违约金。在这种情况下,不能要求开发商赔付违约金,只能要求开发商尽快将所欠资金归还。李友震提醒业主,返租购房的形式存在一定的风险,在签订合同时应当注意明确双方的违约责任。