

俩房东“打架”，商户被停电19天

山东电子市场开办方与大厦产权方陷租赁矛盾，商户面临重复交租

济南最热的七八月，山东电子市场的业户却被停电了。停电不是没电，而是由于市场开办者和大厦的产权方之间租金、物业方面出现了矛盾。为了解决矛盾，大厦的产权方掐断了供电。经过19天的煎熬，11日上午10点市场的灯突然亮了。12日，市场开办者济南西门电子有限公司负责人声明解除与大厦产权方山东南方国际贸易有限公司的租赁合同。而业户们还来不及庆贺重见光明，就面临已交至年底的房租要重新交，即便想要退出，押金也不知能否退回的问题。

本报记者 王皇

刚交了空调费 就被人为停电

11日上午10点，黑灯瞎火过了19天的西泺河路1号山东电子市场，白炽灯突然亮起来。很多业户还没有反应过来是怎么回事，毕竟，已经停电那么久了，来电得有点突然。市场的业户刘杨(化名)关掉了自己柜台上的小灯。11日上午11点记者赶到时，整个市场几乎没有购物者，除开张的柜台比较少外，并没有什么异样。

市场上的LED广告屏、房顶的照明灯管都是亮的，这和10日市场业户张敏(化名)反映的情况不一样。她说，市场从7月23日就开始停电停水了，一直没有来。大家实在没有办法，只能用电动车的电瓶当电源。而且夏天太热了，没空调光线又暗，基本没有人来市场买东西。

“确实停了半个多月。”刘杨拉出了还在电灯上的充电线。这条充电线的一端连着电灯，另一端则像电脑电源线的接口一样。“就是用这个插到电瓶上充电。”刘杨说。

11日上午，记者在山东电子市场1楼看到，西片的不少商户柜台都没有人照看。据现场的商户介绍，由于之前停电，客人少，加上放暑假，不少人都没来开张，回家陪孩子了。

张敏说，这一次停电并不是线路故障原因，而是市场所在的广东大厦人为掐断的。“听说是山东电子市场的老板租了广东大厦的一二层，但是欠了租金，所以广东大厦给市场停了电，我们就遭殃了。”张敏很气愤，因为她的租金已经交给了山东电子市场的开办方济南西门电子有限公司，而且已经交到了今年12月。更令她气愤的是，停电前，她和市场上大部分商户都已经向济南西门电子

有限公司交了七八月的空调费800多元。“停电根本就没有空调，之前说会送足两个月。”张敏说。

市场易主 以前的协议要解除

12日，市场里贴出的一张济南西门电子有限公司的声明称，从8月10日起，同意解除与山东省南方国际贸易有限公司所签订的租赁合同等相关协议，并提出，双方于1个月内清算完所有账务。而与市场业户的租赁协议和账务如何处理则没有明确，仅称希望山东省南方国际贸易有限公司妥善安置好现有的业户，扩大市场规模。

11日，济南西门电子有限公司负责人赵先生说，市场来电是因为市场已经由山东省南方国际贸易有限公司接手，将来不存在二房东一房东的问题，这个公司是广东大厦的产权方。之前，济南西门电子有限公司是与这个公司签订了租赁合同。但现在，双方经过协商已经同意解除合同。“这个市场就不是我的了，现在由他们管理。接下来就是一些交接的事情。”

南方国际贸易有限公司负责人李先生说，公司确实已经接手了山东电子市场，考虑到市场的生意，他们及时恢复了水电和物业。而之前之所以停电正如业户们所说，是因为西门电子公司拖欠了市场租金。“市场的租金只从2015年1月交到了2016年6月30日。我们从7月1日到8月10日都没有收到一分钱租金，停电也是迫不得已，是希望能督促事情的解决。”李先生说，因为收不到租金，公司已经给西门电子公司发过信件表明单方面解除合同。不过10日，双方达成了一致。

济南西门电子公司的赵先生坦言，租金没有续交，这是因为作为山东电子市场的开办方，公司希望能自己接管市场



山东电子市场停电19天，8月11日上午才来电。本报记者 王皇 摄

的物业，但南方国际贸易有限公司认为市场属于广东大厦的一部分，物业也必须由大厦一起管理，不能放手。“之所以想要自己做物业，是因为大厦的物业实在不行。一年的物业费109万，安排了5个保洁打扫，但经常打扫不干净，而且保安也见不到。今年5月，在不欠任何费用的情况下，大厦的物业还给市场停了5天电。收费和服务不成正比。”赵先生说，虽然自己欠了租金，但是物业费他已经交到了今年年底。解除合同后，对方也欠自己物业费。

遭殃的商户 至少有200家

从停电开始，张敏就对市场主办方和大厦产权方的纠纷非常无奈。“但是，我们能怎么办？”张敏说，就算想撤走，她也不能走。“合同签到了2016年12月31日，房租也交到了那个时候，而且还给市场交了3000元押金，另外，还有空调费，没有退回的税费。”张敏说，虽然个体工商户有每月3万的免税额度，但市场是采取开票时先收税点，最后核算营业额没有超过3万后再退税的方式。退税时间并不固定，她就有没有退税的权利。

“市场里至少有200户，都存在同样的问题。所以停电的时候，条件再差，大家顶多是不开张营业，还没有谁主动搬走的。”张敏说，市场易主后，很可能

会重新收租金。大厦解除和市场方的合同就是为了收到租金，解除了合同，商户们要在这里经营，就只能重新和大厦签租赁合同了。重新租赁，那就意味着租金要重新交。“但是凭什么他们打仗，我们就遭殃呢？”张敏说，停电那会儿，商户们去找广东大厦的管理人员理论，对方却说合同是跟西门电子签的。“说我们和他们没有关系。”大房东和二房东的问题，租户似乎只能吃闷亏。

商户多交的半年房租 到底该咋办

南方国际贸易有限公司负责人李先生说，虽然电已经来了，但实际上纠纷仍没有真正解决。“我们和西门电子有限公司之间有合同关系，他们欠的租金，我们该追的还是要通过走法律程序或者协商来解决。市场商户和西门电子有限公司之间的合同关系，也需要商户自己与西门电子有限公司协商，协商不一致也可以走法律途径解决。但作为新接手的一方，我们不能追究他们之间的合同关系。”李先生说，在与西门电子有限公司协商时，双方已经达成一致，南方国际贸易有限公司与西门电子有限公司的纠纷不能迁移给市场的业户，市场业户与西门电子有限公司的纠纷也不能迁移给南方国际贸易有限公司。

济南西门电子公司的赵先

生说，市场是他从历黄路北首的豪鲁电子大厦搬出来的，由于豪鲁电子大厦空间不足，2014年底他就带着原先市场的业户一起在广东大厦重新开张。为了养起市场的人气，他与业户签订的合同有一年的免租期。“是交一年免一年。”赵先生说。

这一点从张敏的合同中也能看出，合同中写明租赁期为2015年1月1日至2016年12月31日，租金按年收取，免租期为2015年1月1日至2015年12月31日。“不论如何，我们的租金是交到了2016年底的。”张敏说。

赵先生解释，南方国际贸易有限公司当时给他的租金优惠是从2014年底到2015年6月30日，他的租金已经交了一年，是从2015年7月1日交到了2016年6月30日。“有半年的优惠期。”赵先生坦言。他说，在与南方国际贸易有限公司协商解约时，他要求对方能继续免租半年，但并未达成一致所以没有写入协议中。所以只能在声明里加上“妥善安置好现有的业户”。“我认为他们和业户们签协议时，会把这一段时间作为吸引业户留下的方式，免一定的租金。如果不免，也可以找我，我也会退。”

李先生说，接下来，公司将会对市场业户进行摸底，然后确定如何收租和是否给出免租政策。“可能会按季度或年交租金的不同享受不同的免租优惠，比如交一个季度免三个月租金。不过，这需要看摸底情况。”



齐鲁楼市不动产 泉城首推子母店运营模式

仅需5000元品牌使用费，便可拥有一家齐鲁楼市子店

齐鲁楼市不动产

齐鲁楼市不动产隶属于大众报业集团独资企业山东齐鲁不动产有限公司，是由排名全国晚报类三强的齐鲁晚报精心打造的专业大型不动产经纪品牌

公司自成立以来，始终以加盟连锁为发展模式，目前济南市已有近百家门店，作为中介行业协会的一员，我们不断地为规范中介市场贡献着自己的力量，严格要求团队，成为行业内规范作业的楷模。

本土品牌 更值信赖

总部地址：济南市经十路16122号
加盟热线：0531-8175 8660 / 8519 6015