

公寓租给酒店,房租却被一再拖欠

业主多次催款未果,酒店称双方对违约金有分歧

文/片 记者 于悦
实习生 刘伟杰

业主: 多次催交房租 被以各种理由搪塞

王女士介绍,她在济南市经十路姚家东路附近有一套公寓,从2019年9月份开始,和山东同成德信酒店管理有限公司签署了长达8年的租赁合同,公寓交由酒店方经营管理。按照合同约定,租金每期应提前10-15天支付,但是自从今年2月28日王女士收到1月份房租的补款后,便再也没收到任何费用。

王女士称,在此期间由于疫情,酒店方联系王女士商量可不可以免去一个月的房租,王女士表示可以,但需要在3天内付清之前的房租。自此之后又过了一个月,王女士再次催款,酒店方向王女士解释,这几个月亏损太厉害,过两天再给王女士答复。

“酒店以各种理由搪塞,一直拖着不给。”王女士说。今年6月,因多次催租不成,她在微信上向酒店方提出解约,要求支付5个月房租,外加一年多的物业费,酒店方称需要商量,两天内给王女士答复。

五天后,没等来消息的王女士主动询问,酒店方回复同意解约。随后的沟通过程中,王女士提到,根据合约,酒店退租需要提前10-15天书面通知,并支付当月2倍房租作为违约金,但这一要求遭到了酒店方拒绝。

根据王女士所提供的合同,在“双方的权利与义务”中列出,王女士有权按合同的约定按时足额获得管理收益。若酒店方怠于支付的,王女士可按合同的约定向酒店方主张违约责任。根据“违约责任与合同解除”所列,逾期不支付管理收益累计超过一个月的,王女士有权解除合同。托管



王女士的公寓交给了酒店经营。



近日,壹粉王女士向齐鲁晚报·齐鲁壹点反映,她将位于济南的公寓出租给一家酒店,却已有近半年没收到房租了。多次向对方催款却被以各种理由拖延,对此她感到十分无奈。

王女士的合同里约定了违约责任和合同解除条款。

期间若因酒店经营不善导致的无法正常履约,酒店需提前10-15日书面通知王女士,王女士知悉后有权解除合同,同时酒店方应向王女士支付当期月租的2倍违约金。

王女士称,她在律师的建议下分别在微信和短信上向酒店方法人刘先生发送了《催款

六、违约责任和合同解除

- 6.1 乙方逾期向甲方支付管理收益的,每逾期一日,需向甲方支付一倍的日管理收益作为违约金。逾期不支付管理收益累计超过壹个月的,甲方有权解除本合同。
- 6.2 若甲方违反本合同相关约定,影响到乙方正常管理及对外出租该房屋的,即构成甲方违约,乙方有权解除本合同。甲方违约应向乙方支付违约金,违约金的计算标准为:当期月管理收益的2倍违约金+乙方投入的装修费用(计算时可按5年进行折旧,扣除折旧费)以及乙方对第三方的违约金。
- 6.3 本合同履行期间,如因该房屋被依法征收征用或政府政策限制及其他不可抗力情形,导致无法履行时,双方均不承担违约责任。
- 6.4 托管期间若因乙方经营不善导致无法正常履约,乙方提前10-15日书面通知甲方,甲方知悉后有权解除合同,乙方配置的家具家电等物品由乙方处置,同时乙方向甲方支付当期月管理收益的2倍的违约金。
- 6.5 如在2019年9月25日前14楼单层签约交接业主数量少于20套,则乙方可以解除合同,乙方不承担任何违约责任。双方另行协商托管事宜。

酒店: 3月已告知不再续租 不同意交违约金

8月21日,记者联系到山东同成德信酒店管理有限公司酒店方法定代表人刘先生。刘先生表示,酒店3、4月份就和王女士说不再

续租,之前的房租之所以未结算给王女士,是因为她人在外地,没办法结算。酒店不能一直负担这几个月的房租,现在已经不用王女士的公寓了,酒店也有监控,可以查证(没有把王女士的房子租出去)。刘先生表示,希望王女士抓紧把房子收回去,双方商定结算到几月份,酒店方抓紧结算。

刘先生称,这段时间酒店生意不好做,已经退了近10套公寓。王女士的公寓租金太高,酒店无法承受,于是提出不再租用王女士公寓的请求。

“她要违约金,我不同意。我们律师也给出了有关的法律意见。对于房租的计算,我们(观点)有差异。”刘先生说,因为对方要多付钱,双方协商没成,“这个事情很简单,走流程,法院判给多少钱就给多少钱。”

据王女士称,她所在的公寓楼还有几个业主面临收租难的问题。

记者联系到其中一位业主谢女士。谢女士告诉记者,因为酒店未向她支付3个月房租和一年半的物业费,且每一次要房租很费劲,需要催好多次,7月初便将公寓收回。“我没有再去要房租,也不想再因为这件事牵扯太多精力。”谢女士说。

律师: 合同即双方“法律” 协商不成可走法律程序

就王女士和酒店关于违约金赔付的问题,记者联系到了山东千舜律师事务所副主任邱洪奇。“合同就是双方的‘法律’。合同中约定的内容只要不违反法律强制性、效力性规定,就是有效的,如果合同中没有约定的就按法律规定。”邱洪奇告诉记者。

对于此次履行合同过程中的出现的纠纷,邱洪奇给出了两点建议:第一,出租人和承租人进行协商,根据合同约定的内容去履行;第二,如果协商不成,可以在律师的指导下取证,通过法律程序来维护各自的权利。

卖20元芹菜被罚6.6万元

事发陕西榆林,被国务院督查组质问后当地领导称“确实过罚不当”



2019年7月26日20时许,在临沂市费县探沂镇小探沂村后树林里,捡拾男性弃婴一名,年龄约4天,该弃婴随身携带包被、奶粉、奶瓶以及纸尿裤等婴幼儿用品,于2019年7月26日送入临沂市社会福利中心抚养。请孩子的亲生父母或其他监护人持有效身份证件与临沂市兰山区民政局联系。联系电话:0539-8316630,联系地址:兰山区金雀山路57号11号楼,即日起60日内无人认领,孩子将被依法安置。

临沂市兰山区民政局
2022年8月29日

近日,国务院第九次大督查第十六督查组接到群众在国务院“互联网+督查”平台反映:陕西榆林一家个体户卖了5斤芹菜后,被市场监管部门罚了6.6万元。督查组对此展开调查走访。

罗某夫妇经营一家蔬菜粮油店。去年10月的一天,他们购进7斤芹菜,当地市场监管部门提取2斤进行抽样检查。一个月后他们接到了检验报告,说这批芹菜检验不合格。

涉案的7斤芹菜中,除2斤用于抽样检查,剩余的5斤夫妇俩已经以每斤4元价格售出。

处罚决定书认定,因涉案芹菜已售出,无购买者信息,无法召回,罗某夫妇不能提供供货方许可证明及票据,不能如实说明进货来源,未履行进货查验义务,涉嫌经营超过食品安全标准限量食品的行为,违反了食品安全法相关规定,对其作出6.6万元的处罚。

蔬菜粮油店主表示,自己已有错误也接受处罚,“但是不要一下子把人罚死,我得卖多少吨芹菜,才能挣回来那六万多元。”

据《中华人民共和国行政处罚法》规定:“设定和实施行政处

罚必须以事实为依据,与违法行为的事实、性质、情节以及社会危害程度相当。”

在会上,国务院第九次大督查第十六督查组成员问:“你说这几十块钱的一个案值,罚他几万元,过罚相当不相当?”榆林市市场监督管理局副局长延艳东回答:“不相当。”延艳东对记者说:“我们今天讨论芹菜这个案值,确实还是有点问题。一般一个经营者,一年他的销售额能有多少?罚六万多元,在处罚上有点过罚不当,这是确实存在的事实。”

督查组查阅榆林市市场监管局2021年以来食品类行政处罚台账发现,针对小微市场主体的50多起处罚中,罚款超过5万元的就有21起,而它们的案值只有几十元或几百元。

国务院第九次大督查第十六督查组成员陈晓表示,执法不能只讲力度,市场监管部门在维护好市场秩序的同时,也要为小微主体的生存创造良好的环境。

榆林市市场监管负责人表示,将更多通过责令、改正、批评、教育等措施,督促小微主体合规经营。

马上就评

执法不能只讲力度不要温度

一个小商贩以每斤4元价格卖了5斤芹菜,结果被罚款6.6万元,他要卖多少吨芹菜才能挣回这高达3000多倍的罚款?被罚店主表示“伤不起”,他的遭遇也引发了广大网友的共鸣和热议。

执法应该合法、合情、合理。《中华人民共和国行政处罚法》规定,设定和实施行政处罚必须以事实为依据,与违法行为的事实、性质、情节以及社会危害程度相当。即便对食品安全“零容忍”,执法者也不能无视法律规定,滥收滥罚,动辄“过罚不当”。

法治是最好的营商环境。罚款金额的高低,不仅关系到老百姓的切身利益,也关系到营商环境的优化。正如国务院督察组成员在接受媒体采访时所说,“执法不能只讲力度,市场监管部门在维护好市场秩序的同时,也要为小微主体的生存创造良好的环境。”规范市场不能无视民生问题,执法者要有

严格执法的“冷面孔”,也应有服务企业的“热”心肠”。

执法不能只讲力度不要温度。去年新修订的《中华人民共和国行政处罚法》增加了“没有主观过错不罚”“首违可以不罚”等条款,释放出少罚慎罚、呵护市场活力的决心。规范市场之前先规范执法,地方政府主管部门应转变过去“以罚代管”“一罚了之”“顶格处罚”等粗放管理方式,创新和完善监管方法,规范监管程序,进一步提高监管的科学性和精准性。

目前,榆林市市场监督管理局负责人表示,将更多通过责令、改正、批评、教育等措施,督促小微主体合规经营。希望相关部门在履职中能以此案为戒,牢记管理工作的为民初心,让执法效果和社会效果相互促进,在规范市场的同时,为小商贩营造出更公平、更有活力的经营环境。

据央广网



扫码下载齐鲁壹点
找记者 上壹点

编辑:武俊 组版:侯波