

外卖厨房突然被断电 房东租客各执一辞

律师:即便有争执,断水断电维权不合法

本报记者 黄玉环

近日,杭州孙先生向潮新闻·钱江晚报“记者帮”反映,称自己租用了拱墅区新天地商务中心二楼的房子做餐饮食集和外卖厨房,租赁期限未到,但房东觉得自己的经营业态不符合要求,采用了强制断电的逼退措施,导致商户出现损失。

这究竟是怎么一回事?昨天,记者进行了走访调查。



冰柜里的食材已经腐烂发臭 黄玉环 摄

租用2楼做外卖厨房,突然遭遇房东断电

孙先生就职于杭州浙有味餐饮管理有限公司(下称浙有味),一家主做餐饮食集和外卖厨房的企业。2021年底,孙先生代表公司向杭州新天地商务中心(下称新天地)租用了1幢2楼整层1700多平方米用于业务扩张,租期为2022年2月16日至2030年2月15日。

房子租好后,浙有味进行了装修改造,将其隔成一个个小厨房,租赁给其他商户经营餐饮。“今年5月,新天地方面突然找到我,说我们的业态不符合要求,希望我们进行调整或者退租。”孙先生说,公司在装修和设备上投了上百万元,也已招引了一批商户入驻,临时更改损失会很大,所以公司并没有答应。

双方多次沟通,始终没有达成一致,浙有味也暂缓了缴纳租金。“但是,我跟他们承诺过,只

要新天地方面承诺不干涉我们,租金2个小时内就可以支付完毕。”孙先生说。

僵持中,时间来到了8月31日。上午10点多正是外卖高峰期,突然电源被切断了。

昨天,记者来到新天地商务中心1幢2楼,现场不通电,光线昏暗,打开手电筒,可以看到这里被隔成了许多小间,摆放了货架、橱柜、冰柜等,被改造成了外卖厨房。每个小厨房,就是一家线上外卖店。记者在现场看到,每一家外卖店都有相应的经营许可资质。

经营“王者炒饭”的徐师傅说,自己做餐饮外卖店已经快一年了,“突然就断电,刚好又是周末,我们还备了好几千的货,全都坏了。”

记者了解到,这里原本有26家商户,遭遇断电后,有些商户已经无奈撤离。

新天地回应:外卖厨房出过事故,还拖欠租金

那么,新天地商务中心为何对租户强制断电,是“业态不符合要求”吗?

新天地商务中心的徐经理表示,今年3月,浙有味的外卖厨房出了一起安全事故,某商户出现了电路跳闸冒烟的情况,消防也到场了。事发后,新天地对外卖厨房进行了全面排查,要求对一些安全隐患进行整改,“他们确实也做了一些整改,但很多事项还是没有达到我们的要求。”

到了5月,按照合同,浙有味应向新天地缴

纳五六两月的房租约28万元。虽然发过催缴函,“但直到现在他们也没有缴纳,7月份我们又陆续下发了解约函、腾退函和断水断电通知书。”徐经理表示,他们的措施都在合同约定范围内,并且符合相关要求。

目前,新天地集团内部已经完成了和浙有味的解约流程,“这个地方其实我们可以对外进行出租的,但是考虑到这么多小商户,所以我们也给了15天的缓冲期,让大家有序撤离。”徐经理表示,如果孙先生有异议,可以提起诉讼。

律师:房东断电并不合法

对徐经理的说法,孙先生并不认可。他表示,3月的事故只是个小问题,公司也向新天地进行了解释说明,但新天地依旧频繁检查,影响了其正常经营,所以浙有味才暂缓缴纳租金。孙先生表示,新天地此前提出了不少苛刻的整改要求,比如不能使用二手设备等,已经是过度干预公司的经营了,他们将会维权到底。

记者也向杭州市拱墅区市场监督管理局进行了求证,相关负责人表示,近期杭州加强对外卖厨房的整治,对相关企业进行了检查,其中也包括浙有味。“检查中发过卫生情况较差等问题,但都是让企业整改,没有进行过关店的处罚。”该负责人说。

“记者帮”帮帮团智库专家,上海博和汉商

(杭州)律师事务所创始合伙人邵斌律师表示,房东与租客产生纠纷,部分出租人会采取断水断电的方式进行维权,实际上这种方式合理不合法,“严格意义上讲,法律是不允许这么做的。”

目前,新天地方面已经单方面解除了合同,归根结底的原因在于浙有味的商业布局不符合他们要求,且没有按照规定进行整改。“所以,整个事情的重点,就要看新天地方面提出的整改要求是否合理,是否符合一般商业经营的要求。如果他们提出的要求比较苛刻,是难以实现的,那这个解除合同是有问题的。”

在邵斌看来,孙先生如果要向新天地主张赔偿的话,前提是要认定新天地方面解除合同是违法的,这样他的损失可以得到一些补偿。

电器锅具一应俱全 电瓶车还飞线充电 物业用房变宿舍? 小区业主很担忧

本报讯 近日,家住杭州市滨江区倾城之恋小区的张女士向钱报“记者帮”报料:“物业安排保洁人员住在单元楼一层物业管理用房里。本来这是一个存放保洁工具的地方,怎么变成生活区域了?”

作为楼上住户,她最担心的就是安全问题。“保洁人员在里面放置了电磁炉、电饭煲、电冰箱等各种电器,路边还停放着插着充电线的电瓶车。”张女士说,小区内是不允许“飞线充电”的。

一名居住在这里的保洁人员表示,自己在这里“住了大概有三四年了”。

“这个房间可以安排人居住吗?大功率电器这么多,电费是我们业主公摊吗?”同为这幢楼业主的史女士也对这件事情颇有微词。她希望物业给出答复,并妥善安排保洁人员的住处。

小区物业相关负责人告诉记者,公司于2021年接手该小区的物业管理工作,根据小区设计图纸,这几间房属于物业管理房范畴。之所以把这几间房提供给保洁人员使用,也是出于现实的考虑。“小区垃圾量大,垃圾分类、倾倒等工作繁多,加上还需要配合垃圾清运时间,所以值班保洁人员比较辛苦。”该负责人表示,小区的保洁人员早上4点左右就要开始工作,晚上有时候会忙到9点甚至10点。为了方便保洁人员工作,所以把这里当作保洁员的休息区。

“一般中午可能会有七八个人在这里吃午饭、休息,晚上的话,只有2到3名值班保洁员会在这里过夜。”该负责人说,因为确实需要机动人员随时待命,所以才会在这里放置床等寝具。

物业负责人表示,他们在休息区管理方面确实存在缺失和漏洞,目前已经要求相关人员必须把电瓶车放置在统一指定位置充电,像电磁炉一类的大功率电器已经要求物品所有人进行清理。

至于电费问题,物业负责人则表示,这个区域使用的是直供电,有单独电表,并不计入小区的公共能耗,“相关的缴费记录在物业前台均可查看核实。”

该小区物业相关负责人表示,接下来,将进一步加强针对该区域的管理,同时与业主积极沟通,妥善处理解决这一问题。 本报记者 梁亮



房区内摆着不少生活用品 受访者供图



扫一扫
直达“记者帮”