

强拆KTV 火神庙商业中心租户纠纷升级

本该逐步平息、稳步推进收购转型的大兴火神庙商业中心近日却纠纷再起,除了陷入与新华国际影城的官司以外,另一家租户友乐汇KTV也自曝陷入合同纠纷当中,面临数千万元的损失。部分项目被大悦城地产收购的火神庙商业中心,在商户合同未到期的情况下,单方面解除合同并强行拆除店内设施。律师指出,物业方提前解除合同是违约行为,强制停水停电是侵权行为。物业公司在合同未到期,单方解除租赁合同的行为是违反《合同法》及相应的民事法律规范的,对此租户可根据合同约定以及具体情况要求物业公司承担合同的违约责任或损害赔偿责任。



商户损失数千万元

日前,新华影城大兴店官方微信发布了最新公告,公告显示:由于2018年12月1日物业方的恶意断水断电,我公司至今一直处于停业状态无法正常经营。致使各位会员及团体客户在此期间未能享受我公司提供的观影服务,我公司深表歉意,因我公司恢复营业日期不能确定,各会员的卡中余额均可如数退还。会员可于2019年4月4日下午13:00至2019年5月29日期间,由本人持会员卡和本人的有效证件办理退费事宜;持有团体兑换券的零散客户可直接凭张数与券面值进行退款;未能在办理期间退款的顾客,后续请移步至新华国际影城(大钟寺店)办理。”

据新华影城相关负责人对北京商报记者透露,新华影城大兴店与火神庙商业中心的合同已履行了7年,还有13年到期,目前共有2万多名会员。损失数额包括会员卡损失、员工赔偿以及违约金等,共计5000多万元,但火神庙商业中心只支付给新华影城150万元的违约金,这位负责人指出:“此前的王府井百货也是物业给了足够的赔偿金才搬走,如今强迫我们搬走也是因为大悦春风里要在一定的时间内接手部分商业项目”。

据悉,去年12月,在双方并未谈拢的情况下,火神庙商业中心不仅将影城强制断水断电,2月10日左右,物业对电影院内部的全部设施也一并拆除。

此外,位于E座三层的友乐汇KTV的相关负责人也对北京商报记者表示,3月起,物业对KTV开始断水断电,导致无法正常经营。4月8日,火神庙商业中心的几位工作人员要强行拆除店内的相关设施,由于警方的介入,拆除暂时终止。

这位负责人指出,友乐汇KTV在2010年租用火神庙商业中心部分用地,租期应于2025年到期,截至目前还有六年的时间。目前店内也有不少会员,加上所有损失也得有上千万元,但与物业多次交涉无果,开始进行强拆。”据了解,不管是新华影城还是儿童城,都于去年10月以后被物业告知要搬走,但友乐汇KTV却于去年12月才被告知,此前物业让它又支付后几个月的租金。两年多以前,我们提出重新装修申请,物业同意,此时物业正与中粮商议出售,但未告知我们,若提前告知,我们就会暂缓装修或降低投资金额,以降低实际损失。一年半之前乐购被清退,陆续王府井、电影院、儿童城、健身房、电玩等被清退,唯独未找我们商谈,直到清退接近尾声时,才与我们接洽。在这期间,物业却一边收租金,一边清退我们。从3月起我们就被迫关门,但租金却收到6月。”

对于强制关店一事,北京商报记者多次拨打火神庙商业中心电话,但截至发稿前,并未得到相关回应。

新华影城方面表示,已经开始走法律程序:“此外,我们现在不想要赔偿,只想履行合同。”而友乐汇KTV方面表示,能留下继续经营最好,要不然物业就要按照店内的损失进行赔偿。

物业单方面解除合同

据了解,位于火神庙商业中心的王府井百货大兴店已于去年10月7日正式关闭。据王府井集团官方表示,是由于物业方经营转型,提前与该集团解除租赁合同并赔付违约金。位于E座的儿童城于今年1月18日正式关店,并由大悦城地产收购,改为大悦春风里项目。

据企查查信息显示,火神庙国际商业中心位于黄村,是由北京金色时枫房地产开发有限公司(以下简称“金色时枫”)投资兴建。该项目一期占地面积5万顷,建筑面积23万平方米,是集购物、娱乐、休闲、餐饮、商务、公寓等于一体的商业Mall。

原本这是商圈升级改造的优质项目,如今却因火神庙商业中心的强制清退而受到影响。在金色时枫给新华影城的解约函上,北京商报记者看到,金色时枫不仅要求新华影城在2018年11月30日(含)前,向公司完成租赁物业的清场交付事宜,还声明2018年12月1日起将全面断水断电,甚至威胁逾期未予清理而遗留在公司租赁物业内的遗留物,归为公司所有,公司有权对其进行任意处置”。记者发现,这与金色时枫给友乐汇KTV的解约函“如出一辙”。

随后,新华影城回复称:“我司要求继续全面履行合同,如果贵司要求解除合同,我司将严格按照《租赁合同》的约定及房屋租赁相关法律法规的规定,要求贵司承担一切违约责任,赔偿给我司造成的全部损失。”此外,依据《租赁合同》约定,在出现争议协商未果或法律裁决生效之前,双方均应保证《租赁合同》继续有效履行,否则,违反方须承担违约责任并向守约方支付5000元/日违约金。而友乐汇KTV也已经给金色时枫发出了律师函。

但也有知情人士表示,为了更好地寻找运营商接手,从2016年开始,火神庙商业中心在经营方面一直不太用心。据附近居住的多位消费者表示,从2015年底开始,火神庙商业中心就开始“走下坡路”了。家住黄村西里的张先生告诉北京商报记者,2016年,火神庙商业中心地下车库突然停车免费,但相应的车场管理也没有了,车库环境十分脏乱。在王府井百货关门不久后,地下停车场也被物业彻底封闭,消费者就越

来越少了;想去环境好点的影城,只能去西红门或者天宫院,周六日人多就更不方便了”。

涉嫌违约

对此,琨霖律师事务所律师罗思翔表示,物业方提前解除合同是违约行为,强制停水停电是侵权行为。首先,合同未到期,物业公司单方解除租赁合同的行为是违反《合同法》及相应的民事法律规范的,对此租户可根据合同约定以及具体情况要求物业公司承担合同的违约责任或损害赔偿责任,两者择一主张;其次,对于物业公司强制性停水停电的行为,依据《合同法》的规定,物业公司并没有权利对业主、租户采取停水停电的对抗性措施。罗思翔指出:“对于物业公司这种行为,造成公司经营、财产等方面经济损失的,可要求物业公司承担侵权损害赔偿责任”。

北京市华泰律师事务所律师张禹认为,根据我国《合同法》的规定,解除权分为约定解除权及法定解除权,约定解除权是指双方依据协议的约定,当约定的条件成就时一方可以依照合同约定解除合同。而法定解除权主要是依据《合同法》94条的规定,包括因不可抗力致使不能实现合同目的;在履行期限届满之前,当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务;当事人一方迟延履行主要债务,经催告后在合理期限内仍未履行;当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的等。

张禹指出,金色时枫行使合同解除权要求解除与新华影城公司之间租赁合同的依据就是约定解除。争议焦点也就是双方是否出现了双方签订的《租赁合同》第6.4条的情形。若存在则金色时枫公司行使约定解除权的请求有可能被支持,反之新华影城公司则有权拒绝解除合同,要求继续履行。

事实上,大悦春风里项目在大兴整体商业环境中也面临着不小的竞争压力。据悉,此项目定位为“暖生活家”,预计在2020年开业。而火神庙商业中心被接手的部分仅包括E座和F座。据知情人士指出,项目D座是商住公寓,A、B、C座已经散售,所以未来商场无法进行统一的管理和经营。如果商户和业主之间的纠纷无法顺利解决,也势必会影响项目的进程。

此外,目前火神庙商业中心周围的环境不尽如人意,如若大悦春风里项目能够顺利完成,势必也将要完善周边环境。不仅如此,南有天宫院商圈,北有汇聚等购物中心,并且体量都不小,夹在中间的大兴大悦春风里项目如何差异化发展也是企业需要思考的问题。

北京商报记者 王晓然 王莹莹