

大厦换管家,惊动了警察

老物管:大厦产权方违约,换上了他们自己的物管公司

位于龙蟠中路218号的金城大厦是一栋高层写字楼。9月1日,大厦迎来了新的管家——金城集团下属的金龙蟠物业管理公司,而大厦原物业公司金陵饭店物管公司不愿撤出,最后金城集团报警,新的物业公司得以进驻。

对此,金陵饭店物管公司表示,该公司物管服务应该到明年5月31日截止,金城集团换用自己的物管公司,违反了合同。而金城集团则表示自己是严格按合同办理,双方表示,如果协商不成,不排除通过法律途径解决这一纠纷。

□快报记者 顾元森

纠纷

新物管强势进驻 还挖走老物管的人

在9月1日之前,40岁的卞军是金陵饭店物管公司的一名安全主管,在金城大厦监控室工作。9月1日上午,他和同事们像往常一样,在大厦监控室内上班,但当天上午,金城集团几十名工作人员来到金城大厦,要求金陵饭店物管公司撤出。当时,金陵饭店物管公司有关负责人表示,按照合同规定,物管服务并未到期,因此物管公司不能撤出。

金城集团报了警,当着民警的面,工作人员将监控室的大门用撬棍、电锯弄开,接手大厦物管工作的是金龙蟠物管公司。值得一提的是,在金龙蟠物管公司的工作人员中,有40多人是金陵饭店物管公司的员工,“这些人前一天还穿着老物业公司的衣服,第二天就换成了新公司的工作服,成了新物业公司的员工。”卞军说,这是因为金城集团此前已经找过这些员工,私下约定,让他们留下来工作。当天,在警方介入下,金陵饭店物管公司撤出了大厦。

据了解,9月1日,警方将双方相关负责人喊到派出所,与街道等相关部门一起进行协商,但金陵饭店物管公司称应该服务至明年5月31日,金城集团属于提前中止合同,是一种违约行为,金城集团则称是按合同办事。双方协商了一天,没有达成一致意见。

说法

物管公司:金城集团违约了

黄飞是金陵饭店物管公司保安部经理,也是该公司派驻金城大厦项目的负责人。他告诉记者,2008年5月份,金陵饭店物管公司与金城集团签订合同,对金城大厦提供物管服务,期限是3年——2008年9月1日至2011年8月31日。合同中同时注明“具体进场时间由甲方通知”。今年8月29日,金城集团向金陵饭店物管公司发了公函,要求物管公司当月底撤出。

对此,金陵饭店物管公司认为,2009年6月份之前,金城大厦并未正式交付使用,物管费是从2009年6月1日起收取的,因此合同起始时间应该自

2009年6月1日算起,合同截止日期应该是2012年5月31日。“金城集团让我们8月底撤出,显然违反了合同的约定。”黄飞说,合同中还有一条规定——乙方在委托管理开始之日,向甲方或甲方指定的机构提交履约保证金五万元。事实上,金陵饭店物管公司2009年9月份收取了当年6月至9月的物管费,并于9月份向金城集团交了保证金。也就是说,按合同约定,物管委托服务起始日应该自2009年6月份计算。

黄飞说,从2008年9月份开始,金陵饭店物管公司一直向金城集团发公函,要求其对其

金城大厦人员进场及交付时间进行确认,但对方一直没有出具书面确认。“现在甲方下属的金龙蟠物管公司接手,主要是因为甲方看到近两年金城大厦物管服务开始赢利,不愿让我们接手了。”黄飞说,金陵饭店物管公司刚接手大厦的前两年,由于进驻商户不多,一直没有赢利,后来随着杭州新开元饭店等商户入住,大厦入住率逐渐提高。金城大厦总面积达6.5多万平方米,物管费每平米4元多,目前大厦入住率达六七成,物管工作开始赢利,大厦产权方金城集团让自己下属的物业公司接手,目的不言而喻。

金城集团:我们是按合同办事

对于金陵饭店物管公司的说法,金城集团第三产业事业部副总董文强表示,金城并没有违约,而是遵守了合同约定,金城集团是按照合同规定的截止日,让金陵饭店物管公司终止了物管服务。当初双方签订合同后,金陵饭店物管公司进行了前期介入服务,金城集团按合同约定为乙方的工程及客服人员发工资。“现在乙方提出前期介入的这段时间不能算正式交付,这是站不住脚的。”

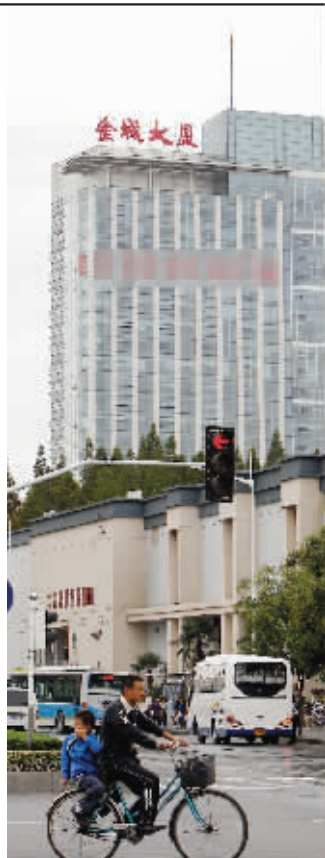
董文强还出示了一份金陵饭店物管公司与金城大厦一家

商户签订的物管服务合同,合同截止日是2011年8月31日。“这只是其中一份,乙方跟其他商户签订的合同截止日同样是今年8月31日。也就是说,金陵饭店物管公司实际上也承认,他们与金城集团的合同是到今年8月31日截止。”

黄飞提出,双方合同中还有一条规定,如果双方存在争议,应通过南京市仲裁委进行仲裁,但金城集团并未进行仲裁,违反了合同约定。对此,董文强表示,金城集团咨询了律师,合同约定的仲裁应该发生

在双方委托合同期限内,而实际上今年8月31日双方合同到期,根本不需要走仲裁程序。

董文强还强调,其实在8月31日之前,双方一直是正常接触、沟通,金城集团明确提出合同应于8月31日到期,希望乙方到时撤出,双方办理交接,但乙方并不接受。9月1日上午,金城集团为保证物管工作顺利交接,选择了报警,派出所、街道也认为合同到期,乙方应该撤出,当天在警方的见证下,金陵饭店物管公司撤出,金龙蟠物管公司接手。



位于龙蟠中路的金城大厦
快报记者 辛一 摄

进展

双方愿进一步协商 不排除诉讼可能

金陵饭店物管公司有关人士说,该公司已经从金城大厦离开半个多月了,但双方一直没有协商好后续事宜。金城集团应该让金陵饭店物管公司继续经营至明年5月底,如果不行,金城集团应该做出相应的赔偿。“如果实在协商不成,我们会走仲裁、诉讼途径,但结果很难说。”

对此,董文强表示,金城集团一直向金陵饭店物管公司敞开大门,希望双方进行友好协商。如果协商不成,可以走仲裁、诉讼途径,如果权威部门判定金城集团违反合同约定,要赔偿,金城集团会服从权威部门的意见。

上海精菜馆 精菜馆 SHANGHAI CUISINE

专一 专注

吃来吃去, 还是上海精菜馆好!

地址:广州路虎踞关1号(省武警总队斜对面) 订餐电话: 83700077 83733737