

没供电就交房

新房到手却摸黑入住

本报1月6日讯 (记者李晖 王璐)莒南县雅禾华侨城小区部分业主领了钥匙,可其中5座楼却没有通上电,不少业主摸黑入住,生活很不方便,他们渴望能尽快通上电。

6日中午,记者来到位于莒南县城西的雅禾华侨城小区。据小区业主李先生介绍,根据购房合同规定,该小区早在2014年7月份就应该交房,可一直拖到2014年的8月底他才拿到钥匙。“原本以为拿到钥匙就可以装修房子入住了,可没想到我们

8号楼竟然还没通电。”

李先生说,他因为急着装修房子结婚,物业给接了临时用电,装修结束后家里就没有电了。“现在家电家具都买齐了,可冰箱不能用电视打不开,天黑了就得用手电筒或是点蜡烛,我们现在都不想回去了,实在是不方便。”

记者来到该小区的物业办公室,一名负责小区水电的王姓工作人员介绍,小区共11座楼,之所以有的楼有电,有的楼没电,是因为这些楼不在

一条线路上。其中一个变压器的负荷小,另外一个负荷太大,负荷大的供电公司一直没有给供上。

由于供电公司与开发商一直协商未果,导致供电一拖再拖。王先生告诉记者,为了方便业主装修,他们特意为业主扯了施工方的商业用电。“很多户同时用电装修,经常会出现跳闸的情况,每天都得盯着。”该工作人员说。

记者联系到莒南县供电公司,负责雅禾华侨城片区运

维检修部的陈主任告诉记者:“通过多方协调,供电公司投资260万元为雅禾华侨城重新开了一条线。”陈主任说,去年11月份的时候,资金、预算就已经做好,但是由于当时设计的线路需要经过西三路的绿化带,会对绿化带造成破坏,所以又和规划局、建设局协调了供电路径,“这方面耽误了一些时间”。

据了解,现在线路已经架好,只是还没有达到投运条件,预计15日就能投运。



相关链接

6日,记者联系到了莒南县房地产管理局,工作人员表示开发商什么时候手续齐全可以对外销售楼房属于他们的监管范围,但什么时候交房则不归他们管。

随后,记者又联系到莒南县住房和城乡建设局,工作人员表示,他们只负责验收。在小区建设项目竣工后,开发商需要向他们提出申请后才会进行验收,然而现在

没供电,咋能交了房?

雅禾华侨城小区开发并未向他们提出申请,而且小区配套设施手续不齐全还不能交工。

针对雅禾华侨城业主反映的未验收就交房的情况,记者咨询了山东颐平律师事务所的彭海律师。彭律师表示按照业主和开发商的合同约定,开发商需要具备了交房的各种条件,通过主管部门的综合验收才能交房。未

验收就交房是不符合法律规定的,业主可以拒绝收房。

根据相关规定,房地产开发项目竣工后,房地产开发企业应当向项目所在地的县级以上地方人民政府房地产开发主管部门提出竣工验收申请。房地产开发主管部门应当自收到竣工验收申请之日起30日内,对涉及公共安全的内容,组织工程质量监督、规划、消防、人防等有

关部门或者单位进行验收。

违反规定,将未经验收的房屋交付使用的,由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令限期补办验收手续;逾期不补办验收手续的,由县级以上人民政府房地产开发主管部门组织有关部门和单位进行验收,并处10万元以上30万元以下的罚款。经验收不合格的,依照本条例第三十七条的规定处理。

延迟交房,违约金却没影

购房合同中双方违约金不平等

本报去年10月份曾报道《350万豪宅难住人》一事,丁先生在爱伦坡花350万元购买一套别墅,却因质量问题延迟两年不能交房。近期,该别墅已经爱伦坡小区日照嘉丽物业修缮完毕,丁先生准备收房,却因延期交房产生的违约金的问题达成不协议。

记者 李墨 王鲁娜

延迟2年交房

损失何时能付

丁先生告诉记者,他于2011年年底就向开发商交齐了别墅所有房款,并与开发商签订了商品房预售合同。房屋的建筑面积为368.92平方米,房屋单价为每平方米9622.68元,共花费了350多万元。

“之前房子总是这里坏那里坏,迟迟得不到彻底维修。”丁先生说,直到今年10月份,本报对此事进行报道之后,在12345政府服务热线与媒体的共同关注下,他家的房屋才得到了彻底修缮。

丁先生表示,近期一直没有下大雨,他也不知道房子漏水的问题是否得到彻底解决,但其他部分维修得还可以,希望开发商能够向他支付因延迟交房2年所带来的损失,并尽快交房。

买卖双方违约代价大不同

丁先生购房合同中约定了买受人和出卖人的违约责任。买受人未在合同规定的时间付款,逾期7日之内,买受人按日向出卖人支付逾期应付款的万分之五的违约金。而如果超过7天,出卖人有权解除合同,买方按累计应付款的10%向卖方支付违约金,若继续履行合同,则自合同规定应付款期限次日起至实际付款止,买方向卖方按应付款万分之五支付违约金。

根据合同约定,如果开发商逾期不超过180天,则按日

向买方支付已付房款万分之零点五的违约金。如果超过180天,买方有权解除合同,若合同继续履行,那么自合同规定的最后交付日第二天至实际交付日止,卖方按日向买方支付已付房款的万分之零点五的违约金。

根据这个合同约定不难发现,按总价350万元计算,如果丁先生逾期一天交款,那么需要向开发商支付违约金175元,而如果开发商逾期一天交房,那么只需向丁先生支付17.5元。“这个合同的约定

本身就有失公平。”丁先生说,按照这个算法,开发商逾期2年需要支付的违约金相当少,根本不足以赔偿他的损失。

对于丁先生提出的违约金问题,负责小区物业与开发商临沂健国房地产开发有限公司对接的王经理表示,赔偿事宜他还需要继续上报给领导,他不能给予具体答复。王经理表示,将在一周内将此事向领导汇报清楚,到时将会主动给丁先生回话,商量有关延期交房的赔偿问题。

律师:如约定违约金过低,可评估损失索赔

山东三禾律师事务所的律师单夫纯认为,此事件中,购房合同中约定的违约金明显很低,丁先生可以请相关部门进行评估损失向开发商索赔因延期交房造成的损失。

单夫纯认为,此事件中,开发商爱伦坡方面逾期交房,必然造成丁先生在房屋使用上的损失,无论丁先生购买的住房是自用还是出租使用,都会涉及房屋租金。“如果丁先

生用来自用,待达到交房标准前,他需要租赁相同的房屋,那么开发商应支付相应租金;如果丁先生的别墅是作为出租使用,那么开发商将承担损失的相应租金。”

单夫纯介绍,根据《合同法》第114条的规定,约定的违约金低于造成的损失的,当事人可以请求人民法院或仲裁机构予以增加;而最高院《商品房买卖合同司法解释》(下称“《解释》”)第十六

条明确规定:当事人以约定的违约金低于造成的损失为由请求增加的,应当以违约造成的损失确定违约金数额。

《解释》第十七条明确规定,如果约定确实过低,又没有约定损失计算方法,应当评估确定违约损失,由开发商进行赔偿。此事件中,除了要求开发商支付违约金,丁先生可以要求其承担因延期交房而对自己造成的损失。

买的是车库

咋成了储藏室

本报1月6日讯 (记者李墨)市民陈先生满心欢喜地购买了一套配有车库的住宅,却没成想开发商交房之后他却发现,说好的车库居然变成了储藏室,这是怎么回事呢?

据陈先生介绍,去年11月6日,高新区科技大道与新华路交会处的龙泽国际小区正式开盘,他当天选购了一套128平米左右的住宅。“选房的时候,楼盘介绍图上写的这套房子配的是车库。”陈先生说,他当时选了5号车库,面积大约为24平方米,并与开发商签订了购房协议,协议书上也写的清清楚楚说房子配的是车库。

去年12月9日,楼房正式交房。令陈先生没想到的是,去看车库时却发现,自家的车库虽然与别的车库建在一排上,但车库却配着一个小门,车子完全不可能停进去。“配的门跟储藏室的门一样,是那种小的入户门。”陈先生说,如此以来,他购买的24平米车库,就变成了24平米的储藏室。

“我当时就与售楼处协商,结果他们说要向领导汇报。”陈先生左等右等了半个月,终于得到了售楼处可以换一个车库的答复。“但是从那以后就再没有音讯了,也不说将哪个车库换给我。”陈先生表示半个月的时间又过了,其间他曾多次与开发商联系,对方均表示要向上级领导汇报,不能决定如何更换,让陈先生耐心地等待。

陈先生希望开发商能尽快给个说法,将说好的车库换给他,不要影响他的新房正常使用。

1月6日下午,记者联系到了龙泽国际小区的销售经理卢先生。卢先生说这个问题出现的原因在于工程部。“我们会将陈先生的车库门进行修改。”卢经理说,如果不出意外,十天半个月应该就可以把门改好,最迟不会超过春节,对于耽误陈先生使用产生的一些损失等问题,卢经理表示会跟陈先生协商解决。

