

晚报  帮帮团

因商铺的基本设施达不到要求想退租,房东不同意咋办?  
租客的“优先承租权”该如何保障?

# 租赁商铺遇纠纷 律师指点来维权

□记者 王若馨

如今,街头的各类店铺越来越多,商铺租赁本是买卖双方双赢的好事,可买卖双方也不免因为合同条款等产生分歧和摩擦。近日,晚报律师帮帮团接到不少市民有关商铺租赁纠纷的咨询,他们中既有租客,也有房东和二房东。

这一期,我们从市民来电中选出了两个有关租客如何维权的问题,请来晚报律师帮帮团律师悉心解答,希望对同样有此类烦恼的您有所帮助。



**【问题一】** 因商铺的基本设施达不到要求想退租,房东不同意咋办?

市民李先生两个多月前在涧西区珠江路看中了一处商铺,打算租下来经营餐饮。随后,他和房东签订了租赁合同,房东承诺会协助其办理餐饮业的相关手续。装修接近完毕时,李先生发现该商铺的电容量仅为5千瓦,根本无法负荷餐饮经营,而且因为商铺基本设施不达标,餐饮许可证也一直办不下来。李先生想退租,但房东认为基本设施不是自己能够控制的,合同中也没有这一款项的相应规定。遇到这种情况,李先生想知道自己该如何维权。

**【律师解答】**

晚报律师帮帮团成员、河南大进律师事务所律师李浩:

李先生租赁商铺的目的是经营餐饮,双方在签订合同时对此事项也达成了一致。在基本设

施达不到要求的情况下李先生可以要求房东配合改善基本设施,如果确实不能改善,李先生将房屋用于经营餐饮的目的就无法实现,因此其可以要求解除合同。

从李先生的角度说,其作为餐饮经营者,对所经营行业对电容量有较高要求理应知晓,在订立合同前应询问、核实;从房东的角度说,其在对餐饮业没有了解的情况下就承诺协助办理手续从而签署合同,最终却无法办理。双方对结果的发生均有过错,在解除合同的情况下,对于李先生的装修费用双方应按照责任比例承担。

**【律师提醒】**

在签订租赁合同时,如果对租赁房屋有特殊要求,一定要在合同签订前核实,否则可能造成不必要的麻烦。



热线电话:66778866 (24小时)

晚报帮帮团 刘亮 15236297591  
小人物 大梦想 王若馨 18637981889  
你问TA答 王雨 18638368172  
QQ群号 320864870

有啥不方便 大家帮你办

9:00-12:00  
15:00-18:00



**【问题二】** 租客的“优先承租权”该如何保障?

市民彭先生2011年在西工区九都路临街租下一间商铺,与房东签下为期3年的租赁合同,合同今年9月到期。彭先生说,他的店经过3年的苦心经营,现在生意很不错,很多老顾客都认准了门面,但前段时间他找房东洽谈续租事宜时,对方以“有人出价更高”为由拒绝了他的续租请求。彭先生说合同上写着自已享有“优先承租权”,他想知道该项权益该如何保障,自己又该如何维权。

**【律师解答】**

晚报律师帮帮团成员、河南大进律师事务所律师赵莹:

第一,彭先生已在该商铺经营了3年,在合同履行期间既没有违反合同的行为,也没有违法经营的行为,而且双方在合同中已约定彭先生享有“优先承租

权”,视为双方真实意思的表示;第二,从利于维持现有经济关系稳定的角度出发,彭先生在同等条件下可优先承租。“同等条件”即租金相同,租金的支付方式与期限相同以及其他交易条件的相同。房东应向彭先生履行“优先承租权”的通知义务,应告知“同等条件”供彭先生选择是否优先承租。

彭先生可向房东要求在同等条件下优先承租,协商不成的,可诉讼解决。

**【律师提醒】**

我国法律并无“优先承租权”的规定,如果当事人在合同中有此约定,承租人可在同等条件下享有“优先承租权”。建议租赁双方在约定“优先承租权”的同时,再约定违约责任,以保障承租人的合法权益。

2014·洛阳

# 楼市置业特惠季

7月19日-20日,一场前所未有的置业优惠风暴来袭

本期推荐楼盘

美景阁 惊喜房源 最高优惠12万元

开元壹号 特惠房源 九折劲爆推出

活动详情请咨询各售楼部



扫一扫,关注我们!

倾诉热线: 63232387 您想买什么楼盘,我们去找总裁批优惠!