

商业物业管理协议

协议编号：小区填写年份-月份-日期-序号

本合同双方当事人：

物业管理单位（甲方）：广州广建城市服务有限公司

商铺承租人（乙方）：_____

为确保_____商铺（以下简称：本物业）物业管理服务的有序实施，保证物业管理活动当事人的合法权益，减少物业管理纠纷，将商铺营造成一个整洁优美、舒适安全、文明礼貌的购物消费场所，维护广大经营者的共同利益、正常的经营管理秩序和商誉，统一规范经营者的经营行为，根据《物业管理条例》及其它物业管理法律、法规的有关要求，在平等、协商一致的基础上，甲乙双方就商铺的物业管理服务签订本协议，并共同遵守。具体如下：

一、甲、乙双方权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1、甲方享有对_____（商铺）实施物业管理的权利，对管理范围的场地、设备、设施、环境卫生、治安消防、经营秩序及各项经营活动等事务全权实施管理，维护小区的正常运行。

2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的各项物业管理制度，并采取公告或书面通知等形式告知乙方。

3、为检查、维护本物业的任何一部分或为履行管理责任，有权携带一切必须的工具、设备及材料进入本物业任何一部分，如有必要，可进入任何商铺的内部，但应提前向有关商铺业主（租户）说明原因。

4、有权进入正在装修的商铺内，以检查并确定是否违反装修手册，如发现任何业主或租户聘请的装修公司及其工人违反装修规定，有权禁止该等人士进入本物业，并要求违反者限期整改、赔偿因此造成公共部位或毗邻物业的损失及承担其他一切责任。

5、建立健全本物业的物业管理档案资料。

6、制止违反本物业有关管理制度的行为。

7、甲方可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方。

8、甲方享有依法向乙方收取物业管理费、公共能源及相关费用等权利。乙方不按规定交纳相关费用，甲方有权向乙方收取每逾期一天 3%的滞纳金，逾期 20 天不缴纳的，甲方不再有义务提供各种管理服务，对所欠费用可采取催缴和强制措施，至诉诸法律。

9、尊重乙方自主经营的权利，不干涉乙方正当的经营活动。

10、有权采取各种有效措施制止违反国家法律、政策和经营管理协议之行为。

11、依法行使政府职能部门委托的权利，接受行政主管部门的监督指导，接受业主/物业使用人对制度执行情况的监督，听取合理化建议和意见，不断改进工作。

(二)乙方的权利和义务

1、依法享有在《商铺租赁合同》中约定经营范围内的依法自主经营权，服从甲方统一管理及整体的业态的统一规划、统一布局，维护小区的整体形象。

2、自觉遵守小区的各项规章制度、办法和规定，按时足额向甲方缴纳物业管理费、及各种相关费用。

3、严格遵守执行国家有关法律、法规，保护消费者的利益，执证经营，依法纳税、交缴工商行政管理费。

4、积极参加甲方组织的消防演练和培训，确保经营区域的消防安全，并承担相应的消防责任。

5、对经营销售的商品自觉建立质量保证体系，确保销售商品不损害消费者的利益。

6、店铺承租人、使用人及访客等违反小区管理制度所造成的损失、损害等承担连带赔偿责任。

7、自觉配合甲方做好日常事务管理工作和宣传教育、文化工作。

8、承担由乙方行为引起的一切民事责任。

9、装饰装修商铺时，须遵守装饰装修管理协议之规定及物业管理人员的管理。

10、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。

11、做好各自商铺内的防火防盗、卫生及其他安全工作。

12、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风采光、维修、

通行、卫生、环保等方面的相邻关系,不得侵害他人的合法权益。

13、对商铺的管道堵塞或水管、天花板、地板渗水或漏水等相关情况给予及时维修、处理,如影响或造成其他商户、公共部分、共用部位损失的,须承担因此产生的所有责任。

14、自行举办营销、庆典活动、需要占用公共区域的,需书面向甲方提出申请,征得甲方同意后,在指定的区域内开展活动.但需经政府相关部门审核的,乙方应自行办理有关手续,甲方给予必要的协助,相关费用由乙方承担。

二、 各项费用标准及交纳办法

(一)装修保证金,乙方如需要对店铺进行装修(租赁者需征得业主同意),必须遵守《装修手册》规定,缴纳装修保证金,装修需经甲方验收合格后方可无息退还装修保证金给乙方。

(二)物业管理费(不含水、电、卫生、垃圾清运费)按月计收,乙方计租面积:_____平方米,收费单价为¥__元/m²/月,每月物业管理费为¥____元/月(大写:__元整)。乙方在经营期间,每月10日前向甲方缴纳当月物业管理费。

(三)电费收取标准:电费按供电局结算当月标准向乙方收取,据实结算;

(四)水费收取标准:水费按市政水费结算当月标准向乙方收取,据实结算(如遇到市政水费调整,则按最新标准结算)。

(五)水电设施服务费收取标准:甲方为乙方提供水电设施服务,甲方收取一定的服务费,具体以当期收费单为准;

(六)垃圾处理费、垃圾清运费:每月垃圾清运费为¥__元/月;(大写:____元整)。乙方在经营期间,每月10日前向甲方缴纳当月垃圾清运费。

(七)保证金

1、乙方签署本协议时,须向甲方一次性交付两个月物业管理费总额作为场地使用保证金,人民币¥____元(大写:____元整),壹个月物业管理费总额水电周转金人民币¥__元(大写:____元整),共计人民币¥__元(大写:____元整)。甲方收取场地使用保证金及水电周转金后向乙方开具收据。

2、上述两项保证金于协议届满,而乙方按照本协议的约定全面履行自己的义务时,乙方须向甲方出示保证金收据,作为甲方无息全额退还乙方保证金的依据。

乙方不履行本协议约定的义务，无权要求返还该笔保证金。

三、物业管理服务内容

（一）商铺共用部位的维护和管理

公共部位是指：房屋主体结构、承重结构、公共门厅、公共走廊通道、楼梯道、楼层给排水总管、内天井、户外墙壁（含玻璃幕墙等）、屋面、治安监控消防室等。

（二）商铺公共设施设备及其运行的维护和管理

公共设施设备是指：绿地、道路、共用的给排水管道、垃圾中转站、信报箱、广告灯箱、供电线路、通讯线路、公共照明、消防设施、路灯、沟渠、池、井、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

（三）环境卫生及绿化

1、由专业清洁队伍对商铺公共环境卫生进行处理。

2、公共部位清洁设施摆放整洁，垃圾日产日清（由于以经营为目的所产生的大型垃圾如：机油、油漆、包装箱等除外）。

3、定期消杀“四害”。

（四）秩序维护及消防

1、维护公共区域的秩序安全防范。

2、采取防范措施，预防火灾及其他安全隐患。

（五）交通秩序及车辆停放

1、车辆需按规定线路行驶、进场后需按指定位置停放。

2、巡逻人员负责疏散和维护公共区域内的交通秩序。

3、禁止载有毒、有害或危险物品的车辆进入商铺公共区域内。

（六）商铺装饰装修管理

按装饰装修管理、安全责任书及有关装修规定内容实施。不得占用、损坏物业的公共部位、公共设施设备或改变其使用功能，不得妨碍其他商户正常使用物业。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用公共部位、公共设施设备的，应事前书面申请，经甲方批准后方可使用，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的负赔偿责任。

四、双方约定遵守的市场管理公约

（一）经营秩序和经营行为的管理约定：

1、乙方必须遵守国家的法律、法规和物业公司的各项管理规定。商品明码标价，亮证亮照经营。严禁经销假冒伪劣商品和违禁物品。

2、乙方承诺接受甲方管理人员的监督、检查，不得扰乱市场秩序。

3、乙方因商品质量问题与顾客发生的纠纷，需按《中华人民共和国产品质量法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》等有关规定进行协商解决，不得与顾客发生争吵、打架等行为，遇到纠纷时应主动妥善解决，协商不成应与对方到相关部门或甲方协调处理。

4、乙方必须遵守《中华人民共和国产品质量法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《中华人民共和国反不正当竞争法》等法律、法规。做到文明经商、礼貌待客，严禁强买强卖、欺行霸市，维护业主的整体信誉。

5、不得有使用大音量音响设备或高声叫卖、张贴、追逐、打闹、玩弄电梯等影响他人正常经营和玩弄公共财物的行为。

6、不得有打牌、下棋、睡觉、酗酒、划拳，以及赤膊等不文明行为。

7、经营场地以店铺门口为界，禁止在界外陈列商品，摆放商品展示模特儿(架)等任何物品，禁止任何占道行为。

8、乙方须遵守行业规定，严格维护全体业主/物业使用人的共同利益，不得诋毁其他商户。

9、乙方的电话、手机号及通讯地址等联系方式因申报内容不实或变化后未及时告知甲方而造成的一切损失由乙方自行负责。若由此给他人造成一切损失的应承担相应责任。

(二)遵守甲方治安、消防管理的各项规定

1、乙方须严格遵守《中华人民共和国治安管理处罚条例》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国公安部61号令》等法律法规规定，严禁在购物核心范围内吸烟、动用明火及其他影响购物核心安全的行为。

2、不得收藏、携带管制刀具和易燃易爆危险物品(汽油、鞭炮等)等违禁物品。禁止打架斗殴、无理取闹、干扰管理人员工作等行为。

3、乙方捉获违法分子不得自行处置，应及时通知并移交甲方。

4、严禁偷窃、挪用公共设施、财产和他人物品等违法行为。

5、乙方有协助国家执法人员履行职权的义务，不得有阻挠国家执法人员执行公务，作伪证等违法行为。

6、乙方必须做好店铺内的防火、防盗、防扒、防骗、防恶性案件和自然灾害的自防工作，闭市和歇业时要收管好货物并锁好门窗，闭市后不得私自进入购物



核心取货，如有特殊情况须进入的，应当由乙方本人办理相关手续后与保安员一同进入本店铺，并迅速离开，不得逗留。

7、严禁私自拆卸或损坏购物核心内的消防设施、设备和各种消防器材。

8、在非火警情况下，未经批准禁止移动和使用购物核心内所有的消防设施和器材。

9、严禁在消防卷闸门附近摆放任何物件，严禁圈占消防栓或防火间距、堵塞、妨碍消防通道。

(三)对购物核心机电设施设备的管理约定

1、严禁动用送配电及照明设施，不得私自开关各电源、动力装置以避免造成损坏。

2、照明及其他设施严禁私自拆除、乱拉(接)、更改和增加用电负荷和线路。

3、店铺内电器设施发生故障，应向甲方提出报修，在甲方的监督下进行修理或由甲方进行修理、更换并按规定缴纳委托维修费。

(四)清洁卫生管理约定

1、禁止随地吐痰，乱扔瓜皮纸屑，乱倒污水，乱扔包装物、食品盒残渣等有损清洁卫生的行为。

2、自觉维护购物核心的环境卫生，依照规定定时对店铺门、灯箱、柱等处进行清洁大扫除。

(五)对其它方面的管理规定

1、乙方需要对店铺进行装修的，需书面提出装修申请并经批准，在完清手续后严格按照业主/物业使用人《装修手册》的规定在闭市后入场进行施工并做好防噪处理，不得影响周边经营和生活。

2、因房屋、设施、设备等故障必须及时抢修，需乙方让出经营场地时，乙方须无条件配合。因城市建设、市场改造需要拆迁或停止使用场地设施，乙方须无条件服从配合。

3、不得擅自撕扯、涂污、毁损甲方设置的封条、通知、宣传、告示，不得损坏移动各种告示、警示牌、导向牌。

4、乙方依照规定，须按时向甲方缴纳各项应付费用，不得拖欠。

5、乙方家属、来访客人、雇用的临时工(如营业员、搬运工、保姆等)或乙方店铺的承租人或使用人违反本协议规定的，概由乙方负全部责任。

6、乙方不得在商铺内居住及使用明火煮食。

五、违约责任

1、凡有违反有关规定，乙方须向甲方支付 100元-1000元违约金并承担全额赔偿责任。超过规定期限加收滞纳金(3%/日)，超过三天仍未完清的可由甲方对乙方摊位采取一切必要的措施。

六、本协议一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，具有同等法律效力。甲、乙双方签字后生效，自乙方使用期满完清有关手续退出商场当日为止。

七、本协议未尽事宜由双方协商解决。

八、本协议有效期：_____年____月____日至_____年____月____日。

九、附则

《装修手册》、《治安消防安全责任书》、《装修承诺书》为本协议有效附件具有同等法律效力。

(以下无正文)

签署页：

甲 方：  广州广建城市服务有限公司

乙 方： _____

代表人签章： _____

代表人签章： _____

日期： _____年____月____日

日期： _____年____月____日

