

商铺物业服务协议

本协议当事人

甲方：广州市景雅物业管理有限公司

乙方（承租人）：_____

物业管理是指：自乙方租赁物业与增城市增林贸易有限公司/物业管理企业签订的《租赁合同》生效时日起止的物业管理。

本物业名称：景新·国际名城_____幢_____号

乙方所租赁房屋《租赁合同》编号：_____

乙方所租赁房屋基本情况：

类 型 _____

建筑面积 _____平方米

座落位置：增城区中新镇风光路 33 号

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《广东省物价局、广东省住房和城乡建设厅关于物业服务收费管理办法的通知》及有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《租赁合同》时，甲乙双方就商铺物业服务达成如下协议：

第一条、 双方的权利和义务

一、甲方的权利义务

- 1、对物业区域内共有部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、公共秩序管理、消防管理、车辆管理等项目进行维修、服务与管理。
- 2、根据有关法规和政策，结合实际制定《管理规约》并书面告知乙方。
- 3、建立健全本物业的物业管理档案资料。
- 4、制止违反本协议、《管理规约》的行为。
- 5、依据本协议向乙方收取物业服务费用。

6、编制物业管理服务及财务年度计划。

7、在办理装修申请时，将装修注意事项和限制条件书面告知乙方，并与乙方订立《室内装饰装修管理协议》及《室内装饰装修管理规定》。

8、向乙方提供专有部位及专有设施设备维修养护等有偿服务。

9、自本协议终止时数日内，与增林贸易有限公司选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经增林贸易有限公司确认。

二、乙方的权利义务

1、乙方对专有部分享有占有、使用、收益等权利。

2、监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理和与物业管理有关问题向甲方提出意见和建议。

3、自觉遵守开发建设单位制定的《管理规约》。

4、依据本协议向甲方交纳物业服务费用及特约服务的相关费用。

5、在进行室内装修时，不得影响邻里之间工作、办公、经营等，应遵守《室内装饰装修管理协议》及《室内装饰装修管理规定》。

6、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。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失给予赔偿。

7、转让或出租时，须事先告知甲方，并督促受让方/租户向甲方办理相关手续。

8、对承租人，使用人等违反《管理规约》等造成的损失、损害应承担民事责任。

9、正确处理物业的给排水、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。

第二条、物业服务内容

一、物业共有部位的维护和管理

共有部位是指房屋主体承重结构部位（包括基础内外承重墙壁体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊、通道等。

二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指共用的电梯、上下水管道、落水管、水箱、供电线路、通讯线路、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、管井、公益性文体设施和共用设备使用的房屋等。

三、环境卫生

1、物业区域内共有部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通。

2、公共园林绿化养护和管理。

四、物业区域内秩序管理

1、协助当地派出所维护本物业区域内的公共秩序及安全防范等事项。

2、本物业区域实施 24 小时轮班制。

五、交通秩序与车辆停放

1、保持道路畅通；

2、引导车辆停放有序。

3、定期维护停车场各项设施。

六、房屋装饰装修管理

根据《装饰装修管理协议》和《装饰装修管理规定》实施管理。

第三条、 物业服务质量

一、物业外观

建筑物外观统一，整洁有序，标识明显，无任何搭建物。

二、设备运行

设备运行良好，有专业人员管理和维护。

三、共有部位、共有设施设备的维护和管理

共有部位完好，共用设施设备运行正常，有专业人员进行管理及维护。

四、环境卫生

- 1、无卫生死角和脏、乱、差现象，公共区域的道路、楼梯、绿地每日清洁至少一次；
- 2、保洁区域责任明确，在工作中保洁员巡视保洁区域，做到点、面结合；
- 3、做到垃圾日产日清。

五、交通秩序与车辆停放

- 1、保持道路畅通，车辆停放有序。
- 2、保持物业区域内道路通畅。

六、物业区域内秩序维护

- 1、24 小时轮班制；
- 2、监控系统 24 小时保持待机状态，监控中心 24 小时在岗监控；

七、消防

- 1、每年进行消防知识宣传一次和消防演习一次，每季度组织防火检查一次，消除火灾隐患，落实消防责任制。
- 2、保持消防设施设备正常运行，有详细的安全防火方案，有明确的消防巡检制度并有效实施。

八、物业共有部位、共有设施设备小修和急修

- 1、零星养护修理项目，一般项目不过三天。
- 2、急修，维修人员 2 小时内到达现场。

第四条、物业管理服务费用（不包括房屋共用部位共用设施设备维护费、大中修、更新、改造的费用；不包括物业区域公用水电费的分摊）

一、物业服务收费以乙方专用部分建筑面积收取。

二、物业服务费用以_____年____月____日开始收取当月管理费用。

三、住宅按照每月每平方米建筑面积 3.00 元收取。

四、乙方每月交纳费用时间：每月 10 日左右为银行托收日，20 日为物业服务费及其它相关费用交纳截止日，在 20 日后每日收取应缴费用的千分之十作为违约金。

五、物业区域内公用水电费根据每月实际发生额按有关规定并与该建筑面积分摊。

六、因乙方原因空置房屋，按上述第四条第二、第三款规定的收费标准收取。

七、乙方出租物业的，物业服务费用由承租方交纳，乙方负连带责任。

八、乙方转租物业时，须交清转让之前的物业服务费用。

九、物业服务费用标准按产权人与物业服务企业签定新物业服务协议进行调整（调整时限为每三年按国家物价指数比进行）。

十、每次交纳费用时间： 每月 10 日前交纳当月物业管理服务费和上月水电费，凡办理银行代缴费用业务的用户，请于当月收到交款通知书后存入足够的金额以备扣款。

第五条、代收代缴收费服务

受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费、电费、燃（煤）气费、等代收代缴收费服务（代收代缴费用不属于物业服务费用），收费办法与标准执行政府相关规定。

在供水、供电企业未对景新国际名城实行抄表到户前，甲方可根据政府规定的水电费单价并适当考虑水、电损耗合理制定景新国际名城水电费价格。

第六条、其他有偿服务费用

一、车辆停放占地费用：根据广州市增城区有关车辆收费的规定执行。

二、其它特约有偿服务费按《管理规约》中的相关收费标准收取。

第七条、保险

乙方的自身财产与人身安全的保险由乙方自行办理，甲方不承担乙方人身及财产的保险、保管责任。

第八条、违约责任

一、甲方违反协议，未达到管理服务质量约定目标的（由第三方造成的除外），乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任。

二、乙方违反协议，使甲方未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任。

三、甲方违反协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退所收费用，并退还利息。

四、乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交并从逾期之日起每日收取应缴费用的千分之十作为违约金。

第九条、为维护租户、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第十条、在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十一条、本协议内容空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本协议中未规定的事宜，遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十二条、本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向增城区国土资源与房屋管理局申请调解；协商或调解不成的，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十三条、本协议正本连同附件共6页，一式二份，具有同等法律效力，协议持有情况：甲乙双方各执一份。

第十四条、在签订本协议前，甲方已将协议样本送广州市增城区住房与城乡建设局物业科备案。

第十五条、本协议自签字之日起生效。

甲方签章：广州市景雅物业管理有限公司

乙方签章：_____

代 表 人：_____

代 表 人：_____

年 月 日

年 月 日