合同编号：

物业管理服务合同

甲　方：广州市德禾兴商贸股份有限公司

联系地址：

联系电话：

乙　方：

法定代表人姓名：

身份证号码/营业执照编号：

联系地址：

联系电话：

鉴于甲乙双方就广州市____区_____路_____号_____（下称本物业）层（楼）_____铺物业签订了《物业租赁合同》，由乙方向甲方承租上述物业，为维护甲、乙双方的合法权益，明确各自在物业管理中的权利和义务，共同确保经营场地的安全和经营顺利进行，根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲、乙双方确认并同意订立《物业管理服务合同》（下称“合同”）如下：

一、乙方（承租）物业位置、面积及用途

（一）物业位置：广州市____区_____路_____号_____（市场/物业名称）_____层（楼）_____铺作为经营场地使用，建筑面积为_____平方米（下称该物业）。如测绘面积与合同约定面积不符的，管理费不因此作调整。

（二）用途：乙方承诺，在本合同有效期内，该物业只作为经营____用途，乙方同意该物业的使用应符合甲方经营管理的_____整体经营模式要求。

二、物业管理服务期限、物业管理费、其他费用及付款

（一）甲乙双方协定的物业管理服务期限及物业管理费情况如下：

物业管理费服务期限	每月/期管理费金额（币种：人民币）元	
	小写	大写
注：以上管理费含税总金额为_____元，不含税总金额为_____元。合同执行过程中，如遇国家税收政策调整，则税率、税额、不含税金额随之调整，含税金额保持不变。		

1.乙方须于签订本合同当日，向甲方交纳（人民币）共___元（大写：_____元整）物业管理费保证金，此管理费保证金的扣划和退还适用合同约定。

2.物业管理费支付方式： □分月支付 □分期支付。

（1）分月支付的物业管理费，乙方须于签订本合同当日向甲方支付首月的物业管理费即 元，次月起每月10日前将当月物业管理费付给甲方。

（2）分期支付的物业管理费，乙方分____月/期向甲方支付，每期支付物业管理费_____元。乙方须于签订本合同当日向甲方支付首期物业管理费____元，后续每期向甲方支付物业管理费的时间为_____。

付款方式：银行转账、银行自动划扣、e展通APP或小程序。

（二）其他费用。

1.该物业自用及公摊电费单价按__供电局标准__收取，由乙方于每月____日前向甲方交纳上月电费。如遇供电部门调整供电收费标准，甲方相应同步调整电费单价。铺内自用电量按该物业对应的电度表实计，公摊电量按实际发生电量进行分摊。

2.该物业需缴纳智能电表服务费_____元；该物业水费收费标准（含排污费，不含市政收取超标水费）： 按_____收取公摊水费。如遇供水部门调整供水收费标准，甲方相应同步调整。铺内用水量按该物业对应的水表实计。乙方应于每月___日前向甲方交纳上月水费。

3.以上水、电费用收取标准均为基准价，客户服务中心根据市政水、电价格的调整而进行同步调整收取标准。

4.为补偿物业内各项设施设备的损耗和维保支出等费用，乙方同意向甲方支付设施服务费，每月设施服务费计算方式为：计租面积*设施服务费单价，设施服务费单价按_____元/㎡收取，乙方于每月____日前向甲方交纳上月设施服务费。

5.在签订本合同当日，乙方须向甲方交付水电费周转金人民币_____元（大写：元整）。如乙方拖欠水电费或本合同下对应的违约金，甲方有权从水电费周转金中划扣对应款项用于抵偿乙方拖欠费用。在甲方从水电费周转金中实际扣划款项之日起2个工作日内，乙方应相应向甲方补足水电费周转金至本合同约定数额。本合同提前解除或终止不再续约，甲方应在乙方按约定清付本合同项下应付费用之日起3个工作日内，凭乙方提供的水电费周转金纸质收据原件（或电子收据）将水电费周转金余额无息退回乙方。

6.本合同约定物业管理费及其他费用金额已包含增值税。

7.对于每月水电费应缴金额，乙方如有异议应于收到甲方通知后3日内书面提出，乙方未提出异议或甲方经核查金额无误的，乙方应按合同约定清缴相应费用。

三、甲方的权利和义务

（一）甲方依时向乙方收取物业管理费和其他费用，并有权根据本物业的实际情况，订立和修改有关经营场地的管理制度，确定符合乙方经营性质的物业整体发展方向和经营策略。

（二）甲方负责该物业日常管理和公共场地的清洁卫生，公共设施的维修保养，做好安全防火工作，配备保安人员，维护正常经营秩序。

（三）甲方有权清拆、清除任何不符合本合同规定的安装物及违章摆放的货物和杂物，如乙方对此有过错的，甲方有权向乙方追索清除费用及因此而产生的其他费用，乙方因此产生的损失自行承担。

（四）甲方有权制止及纠正乙方作出的任何未经甲方的书面同意且违反本合同规定而占用公共地方及公共设施的行为。

（五）甲方有权采取一定必要措施（包括但不限于诉讼）制止乙方做出违反本合同或违反本物业管理制度的行为，并要求乙方按本合同约定承担违约责任。

（六）甲方根据本合同的规定管理并监督乙方使用本物业的以下设施：

1. 公共楼梯。

2. 消防灭火及防盗报警系统、公共电器设备。

3. 公共地方。

（七）甲方有权委托第三方部分履行本条约定的义务。

四、乙方的权利和义务

（一）乙方有权依《物业租赁合同》约定并在不违反本合同约定前提下使用该物业。

（二）乙方每月/期应依时向甲方缴纳当月/期物业管理费和其他费用。

（三）乙方应严格遵守物业的安全保卫制度和安全防火规定，自觉遵守物业各项规则，准时开门营业，不无故停业，保证物业的正常运作。

（四）乙方应遵守本合同的经营范围约定，即：承诺在该物业内只经营本合同约定的业务项目。不得将该物业用于非法或不道德用途或在经营场地内进行任何妨碍或侵扰其他商户的行为。

（五）乙方不得销售假、冒、伪、劣商品和来历不明商品，不得侵犯他人的合法权利，包括但不限于他人的合法财产权及知识产权。礼貌待人、诚实待客。如乙方经营行为侵犯他人权利造成损失的，承担全部法律责任。

（六）未经甲方书面同意，乙方不得在该物业范围外的其他位置安装广告、招牌、灯箱或其他任何物品，否则，甲方有权对该等物品予以拆除，由此造成的损失由乙方自行承担。

（七）乙方应自觉维护本物业内各项设施的完好，不得损坏、更改、干扰本物业的水电、通讯、供排水管、排污管及固定装置等公共设施，乙方违反本条约定造成的损失，由乙方全额承担。

（八）乙方有责任为本物业的各项保养、维修工程提供必要的协助。

（九）乙方必须遵守国家的地方有关“计划生育管理”和“外来人员管理”的规定。领取《广东省流动人口计划生育证》和《居住证》，并完全承担由于违反上述有关规定而引起的法律责任，如甲方因此产生损失，乙方应承担相应的赔偿责任。

（十）乙方应自觉加强该物业的安全防范工作，贵重物品、现金或有价证券存放点，应安装有安全可靠的防盗设施或报警装置。发现可疑情况或案件立即报告甲方，由甲方报有关部门进行处理。

（十一）乙方须爱护场地内公共财物，不得擅自改动该物业内设施，如确需改

动或装修该物业，须以书面形式向甲方提出申请，在征得甲方书面批准后方可施工，所发生的费用全部由乙方负责。因乙方原因造成经营场地或设备、设施损坏，必须负责修复并赔偿甲方损失。

（十二）乙方应按照安全、公平、合理的原则，正确处理该物业的给排水、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，否则，应独自承担因此产生的损失赔偿责任；

（十三）乙方应做好该物业内的安全防火、防盗工作，并配备手提干粉灭火器共____个。不得在公共场道堆放物品。如因乙方原因引起安全、失火、失窃等事故发生，由乙方承担一切经济和法律上的责任。造成甲方及其他租户损失的，应全额赔偿。

（十四）装修

乙方对该物业的装修按《物业租赁合同》的约定执行，装修期间乙方应按期按额缴纳本合同项下的物业管理费及相关费用。

（十五）乙方不得在该物业内存储危险、易燃易爆、有毒或腐蚀性物品、挥发性气体及违禁品。

（十六）在经营过程中为防范发生因盗窃、水灾、火灾或乙方自有设备设施损毁等非甲方导致的人为事件或自然灾害造成的乙方人身损害、财产或其他损失等风险，乙方应自行出资购买相应的保险。

（十七）乙方有义务协助甲方办理需乙方协助的物业管理事项，乙方在接到甲方通知后5个工作日内，须派员协助甲方办理有关物业事务。

（十八）乙方有责任保持本物业公共通道的畅通和该物业周边的清洁卫生，服从本物业管理人员的管理，按照本物业管理人员的要求整改。

（十九）乙方需承担该物业范围内的设施维修费用（包括但不限于卷闸、灯具、等）。

（二十）乙方签约时应向甲方提交商户信息档案和从业人员信息档案，其中商户信息档案包括但不限于商户基本资料、联系方式、经营品类、员工规模、品牌情况等。从业人员信息档案包括但不限于从业人员个人身份证、居住地、联系方式等。甲方定期更新商户信息档案、组织商户从业人员培训。乙方应予以配合并向甲方缴纳进场经营保证金每人300元。

五、其他

（一）乙方违反合同，不按时按额交纳本合同约定的物业管理费和其他费用的，乙方除补交欠款外，应从逾期之日起每天按所欠金额的0.3%交纳滞纳金，甲方有权中止向乙方提供相关的物业管理服务；若乙方累计超过30天出现逾期支付本合同项

下费用的情形，甲方有权单方提前解除合同，不退回物业管理费保证金，并保留循法律途径追讨乙方欠费的权利。

（二）乙方申请退还各类保证金的，应提供保证金纸质收据原件（或电子收据）或发票原件，无法提供的，甲方有权扣除收据或发票金额10%后，退还余额。

（三）为维护公众、本物业各租户的切身利益，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，甲方采取紧急措施造成乙方财产损失或影响乙方正常经营时，甲方可免除赔偿责任。

（四）如该物业的《物业租赁合同》有效期延续，本合同的有效期随之延续。如该物业的《物业租赁合同》提前解除或终止，本合同随之提前解除或终止。对本合同提前解除或终止有过错的一方，应承担另一方因此产生的损失。

（五）因乙方违反合同约定导致甲方为维护自身权利而发生的维权费用（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费、保全费等费用）均由乙方承担。

（六）本协议如有未尽事宜双方可通过协商订立补充协议，补充协议与本合同约定不一致之处，以补充协议为准。

（七）合同期内，除法律规定或本合同有明确的约定外，未经双方书面协议，任何一方不得单方变更或解除合同，否则视为严重违约。

（八）在本合同执行期间，如遇不可抗力导致本合同无法履行，双方按有关法律规定处理。

（九）乙方同意，如甲方因发展或实际经营需要提前收回场地，甲方有权提前30天以书面形式通知乙方，要求乙方在规定的时间内无条件将场地交还给甲方，除按比例退还乙方提前支付的未实际使用场地天数的管理费外甲方不需作任何补偿。

（十）本合同一式三份，由甲乙双方签名盖章后生效，甲方持两份，乙方持一份，三份均具有同等法律效力。同时，双方同意可以通过契约锁电子签约私有云平台软件采取电子签名形式签署本合同，双方认同各自通过该平台内完成的各类交易和电子签名均代表各方意思表示，具有同等法律效力。

（十一）本合同在执行中如发生争议，双方应友好协商解决，协商不成时，任何一方可向该物业所在地人民法院提起诉讼。诉讼期间，除争议涉讼的条款外，合同的其他条款应当继续履行。

（十二）任何书面通知、函件、文书（包括争议解决时法院的诉讼文书）按合同首部地址以邮政特快快递寄出函件或现场张贴即视作充分有效送达，若发生邮递送达不成情形（包括但不限于收件人信息不明、无人签收、地址不详、地址搬迁、长期未自取、拒收等），自邮政特快专递发出后第三日即视为已经送达。同时乙方授权本合同落款处的经办人为法律文书接收人，法律文书一经发出，即视为送达。

（以下为合同签署页，无正文）

甲方签章：	乙方签章：
代 表 人：	代 表 人：
签约日期：	签约日期：
经办人：	经办人：
	开户行：
	银行户名：
	银行账号：