**店面租赁合同**

**出租方(甲方): 漳州特房开发有限公司**

地址: 福建省漳州市迎宾路步文段锦绣一方售楼处

电话: 0596-2965151 传真: 0596-2961060

**承租方(乙方):**

法定代表人：

联系电话：

通讯地址： 邮编：

经甲、乙双方友好协商，就乙方承租 店面作为经营场所之租赁事宜，签订本租赁合同，以资共同遵守。

**第一条 租赁标的**

1.1 甲方将其位于漳州市迎宾大道10号锦绣一方小商场店面

 （以下简称“租赁物业”）出租给乙方。具体租赁范围详见《租赁物业平面图》（本合同附件一）。乙方已对上述租赁物业的现状，包括但不限于对房屋结构、面积、朝向、内部构造、室内设施设备的情况等均已充分了解，接受并认为适用于乙方经营所需，同意按房屋现状承租。

1.2 租赁物业建筑面积为 平方米。该面积为产权登记面积，租赁物业实际面积若与产权登记面积存在误差的，不影响本合同项下租金金额。

**第二条 租赁用途**

2.1 乙方承诺该租赁物业之用途作为经营 。

**第三条 租赁期限**

3.1 甲乙双方约定的租赁期限为 年，自 年 月 日起至 年 月

 日止。租赁期限的起始日以租赁房产交付确认书的签署日为准。

**第四条 租金、发票及税费**

4.1 租金

租金采用“先付后用”的方式，并按每三个月计为一个“支付期”进行支付。租金标准按下列表格计算：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 起讫时间 | 年 租 金人民币（元） | 月 租 金人民币（元） | 每个支付期 租 金人民币（元） |
| 年 月 日 | 年 月 日 |  |  |  |
| 年 月 日 | 年 月 日 |  |  |  |
| 年 月 日 | 年 月 日 |  |  |  |

乙方应在本合同签订后三个日历日内向甲方支付首个“支付期”的租金。从第二个“支付期”开始，乙方最迟应在每个“支付期”起始日前的第十五日向甲方支付该“支付期”的租金。

4.2发票及税费

4.2.1甲方应于收到租金之日起的十个工作日提供相应的租金发票。

4.2.2因本租赁合同而产生的税费，由双方按国家法律规定各自承担其应承担的部分。乙方应自行支付其在该租赁房产内从事经营活动所产生的一切税费。

**第五条 甲方收款帐户信息**

户名：漳州特房开发有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司漳州分行东城支行

账号：35001668107050001404

甲方收款账户有变动时，应以书面形式通知乙方。

1. 履约保证金

6.1乙方应于合同签订当日向甲方转账支付履约保证金计人民币（大写） 元整（￥ ）（金额不低于三个月租金），乙方支付的履约保证金到达甲方收款帐户后十个日历日内甲方应向乙方提供相应金额的收据。

6.2 履约保证金可用于抵扣乙方应付未付的租金、违约金、赔偿金、诉讼费用（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费、公证费等）及其他费用（包括但不限于因乙方怠于履行维修义务而导致甲方另行聘请他人代为维修而发生的相关费用）。

如本合同履约过程中发生乙方违约行为导致甲方自乙方履约保证金中扣除相应款项的，则乙方应在接到甲方书面通知之日起的五个日历日内及时向甲方补足。

6.3如合同期满/合同终止/合同解除，则甲方应在乙方依约与甲方办理完成店面交接手续（包括但不限于书面交接手续）后十个日历日内将履约保证金余额无息全额退回给乙方。

**第七条 物业服务费和其他费用**

7.1 物业服务费

租赁物业的物业服务费由乙方支付给甲方或小区业委会委托的物业服务公司，并由物业服务公司开具服务费发票或其他收款收据。物业服务费收费标准以物业服务公司收费标准公告为准。乙方应遵守甲方或小区业委会与物业服务公司确定的相关管理规定。

7.2 水费

7.2.1租赁物业如采用独立水表，则由乙方根据实际使用量自行向有关部门缴纳费用。

7.2.2租赁物业如未采用独立水表，乙方自用的水费根据有关部门公布的收费标准按乙方每月实际使用量由物业公司向乙方收取。

7.3 电费

7.3.1租赁物业如采用独立电表，则由乙方根据实际使用量自行向有关部门缴纳费用。

7.3.2租赁物业如未采用独立电表，乙方自用的电费根据有关部门公布的收费标准按乙方每月实际使用量由物业公司向乙方收取。

7.4 其他费用

7.4.1 公摊水电费：乙方应根据物业公司的通知按时缴纳公摊水电费。

7.4.2 土头垃圾清运费：乙方装修如涉及土头垃圾清运，需向物业公司缴纳土头垃圾清运费，其收费标准以物业服务公司收费标准公告为准。

7.4.3 物业装修保证金：乙方装修需向物业公司交纳物业装修保证金，其收费标准以物业服务公司收费标准公告为准。该装修保证金用以确保乙方及装修公司遵守及履行物业服务公司对于装修环节的管理规定。若乙方及装修公司在装修环节出现任何违法、违约或者违反规定之情形，物业服务公司将有权按双方签订的装修管理约定扣减装修保证金，若装修保证金不足以扣减，物业服务公司享有追偿的权利。该装修保证金余额在乙方装修完毕向物业服务公司申请验收且经物业服务公司验收合格后一个月内无息退还。

乙方在办理装饰装修手续时需同时向物业服务公司交纳人民币5元/平方米的水费押金，作为物业使用过程中的水费支付周转。租赁期满，待乙方依据本合同第十条办理完退租手续后押金将无息退还。

7.4.4 乙方应自行向有关部门按时足额缴纳租赁期间与租赁物业有关的电话费、有线电视费等费用。

7.5乙方应向相关单位支付的物业管理费、水费、电费、公摊水电费以及其他任何费用，若乙方未能缴交，甲方为避免损失扩大或对租赁房屋造成损害等，而代为缴交的，甲方有权向乙方追讨该等费用，并按该等费用的20%向乙方收取违约金。

**第八条 租赁物业移交及双方维护义务**

8.1 甲方在合同生效的第二日（注：遇法定节假日顺延）按附件二约定的装修标准及设备说明于向乙方交付租赁物业，交房时双方签字确认，并确认水、电表底数。

8.2甲方维护责任

在租赁期内，如果房屋出现主体结构损坏且影响乙方经营或安全的，由甲方负责维修，但如因乙方原因造成的，相关维修费用由乙方负责。除此之外的房屋其他损坏(如：窗、水、电等)，由乙方自行负责维修并承担相应责任，甲方不予补偿。

8.3乙方维护责任

 乙方应负的修缮责任：（1）房屋非结构性问题；（2）因乙方使用不当造成甲方提供的设施设备的损坏；（3）乙方自行安装的设备设施的损耗。乙方应合理使用租赁房产及其附属设施，如因使用不当造成损坏对甲方造成经济损失的，乙方应立即负责修复或按原价对甲方进行经济赔偿。乙方怠于行使修缮责任的，则甲方有权自行聘请相关人员、单位予以维修，所发生的一切维修费用自乙方的履约保证金中相应予以抵扣。

第九条 装修及广告设置

9.1乙方对所租赁房产的装修方案需经甲方书面同意后，由乙方自行向有关部门报批。乙方对租赁房产的装修工程应在不破坏、不影响结构或其他主要构造的前提下进行（包括但不限于不得破坏租赁物业的外立面、整体装修风格、甲方所提供的设施设备等，如有破坏应予以恢复原状或承担赔偿责任），而且不得违反本合同中的任何规定和条款。乙方之装修行为不得影响租赁房产周边业主或使用人的正常经营，若因乙方的装修行为导致邻近业主的损失或引起相邻各方投诉的，一概由乙方自行处理相关纠纷、诉讼、索赔事宜并承担最终的全部赔偿责任。

9.2 乙方设置任何形式广告牌等室外广告时，须经甲方书面同意，并由乙方自行办理广告内容审批手续。因该室外广告设备导致他人人身或者财产损坏的，均由乙方自行解决并承担相应赔偿责任。

第十条 合同终止

10.1 本合同可终止情况如下：①租赁期间届满②经双方协商一致③因一方违约，守约方依照合同法之规定或本合同之约定单方面解除合同。

10.2 本合同如终止的，乙方应在本合同终止之日起十个日历日内向甲方办理租赁房产的交接手续，与甲方对房产移交时的状态进行书面确认。在乙方向甲方办理房产移交手续之前，乙方应当完成下列工作：

（1） 向有关部门结清租赁期间所发生的水电、物业管理费、维修基金等有关费用并与甲方办理相应的过户手续；

（2） 乙方应在移交前对该房产内外属其所有或添设的设施设备、家具、货品等进行拆除并清运。如乙方在自行拆除、清运装修、设备时对该房产及甲方所有的设施造成损坏的，乙方应赔偿由此给甲方造成的实际经济损失；

（3） 若在租赁期间，乙方以本合同租赁物业所在地作为工商营业执照注册地址，应在移交前对注册地址进行变更；

（4） 乙方应保证租赁房产以正常状态返还给甲方（租赁期间合理的自然损耗除外）。如移交时该房产及设施设备未完好，甲方有权要求乙方恢复至完好，并承担相应费用；若房产或设施无法恢复至完好，乙方应于合同终止后的十个日历日内与甲方就该情况进行书面确认，并支付相应的赔偿。

如乙方未能在合同终止后的十个日历日完成上述工作，则甲方有权拒绝接收租赁房产且乙方应按每日200元的标准向甲方支付场地占用费，本项费用甲方有权自履约保证金中予以直接扣除。同时：

1） 甲方有权采取停水、停电、更换门锁等措施；

2） 对乙方未能进行拆除、清运的租赁房产内的装修、设备，视为乙方授权甲方请他人进行拆除、清运，所需费用由乙方承担且甲方有权自乙方已缴纳的履约保证金中直接扣除；

3） 如因乙方原因，导致该租赁物业新的承租户无法办理营业执照等营业有效证件的，乙方应赔偿由此给甲方和新承租户造成的损失（包括但不限于新承租户因此主张解除合同给甲方造成的直接经济损失，及甲方因此重新招租期间该租赁物业空租期间的租金损失，租金标准以甲方和新承租户签订的合同约定为准）；

4）如因乙方原因，导致乙方需向甲方支付任何赔偿款或补偿款的，甲方均有权自乙方履约保证金中予以直接扣除。

第十一条 违约责任

11.1 甲方违约责任

甲方应按合同约定如期交付该租赁物业，每逾期交付一日，应按年租金3‰向乙方支付违约金。如甲方未能按合同约定如期交付该租赁物业超过15个日历日的，则每逾期一日，应按年租金的5‰向乙方支付违约金。

11.2 乙方违约责任

11.2.1 如乙方逾期支付租金不超过30个日历日的（含30个日历日），则每逾期一日，甲方有权向乙方收取年租金的3‰作为违约金。同时甲方有权采取停水、停电等措施，由此引发的任何后果及损失均由乙方自行承担。

11.2.2 乙方存在以下违约行为的，甲方有权单方解除合同，不予返还履约保证金，甲方将有权要求乙方支付本合同项下租金总额20%的违约金，并有权要求乙方在甲方发出书面解除合同通知书之日起五个日历日内清空并撤出租赁房产，并依据本合同第十条约定执行合同终止的有关事宜。前述履约保证金及违约金如不足以弥补因合同解除而给甲方造成的损失的（包括但不限于甲方重新招租期间所发生的实际损失及相关费用），乙方还应对超出部分的损失进行赔偿。

 （1）1.1.112.2.1/12不能支付或者延迟30个日历日以上未支付租金、物业服务费或其他费用；

（2）未经甲方书面同意，擅自变更租赁房产的租赁用途；

（3）破坏、影响房屋结构或其他主要构造，经物业公司劝阻后拒不恢复原状；

（4）未经甲方书面同意擅自分租、转租、转借或者以其他方式将租赁房产的使用权转让给第三方；

（5）利用租赁房产存放危险物品或进行非法活动的；

（6） 违反该物业的《物业管理规约》及乙方签署的相关承诺书，不服从物业公司统一管理，损害甲方利益和任何第三方利益，经物业公司劝阻后拒不配合整改的；

（7）违反本合同第六条的相关约定，未能在接到甲方书面通知之日起五个日历日内补足履约保证金；

（8）乙方存在任何违约行为，经甲方一次催告，未能在甲方要求的时限内予以纠正的；

（9）根据合同法的规定或本合同其他条款的约定，甲方有权解除合同的其他事由。

11.2.3乙方违反本合同的其他约定的，甲方有权要求参照本条向乙方追究违约责任；由于乙方的违约造成甲方或任何第三方利益损失的，甲方有权要求乙方终止违约行为，向乙方追究相应的赔偿责任；并按照每个日历日收取年租金的3‰的标准作为违约金，直至乙方终止违约行为。

11.3 合同成立后，甲方无正当理由擅自解除合同的，乙方有权要求甲方双倍返还履约保证金，并要求甲方对超出保证金以外的损失进行赔偿；乙方无正当理由擅自解除合同的，甲方有权不予返还履约保证金，并有权要求乙方支付本合同项下租金总额20%的违约金。履约保证金及违约金如不足以弥补因合同解除而给甲方造成的损失的（包括但不限于甲方重新招租期间所发生的实际损失及相关费用），乙方还应对超出部分的损失进行赔偿。

**第十二条 争议解决及适用法律**

12.1 本合同的订立、履行和争议的解决均适用中华人民共和国的法律法规。

12.2 因履行本合同所产生的争议和纠纷，双方均应友好协商加以解决，协商未果，可依法提请租赁物业所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

**第十三条 其他情况**

**13.1 优先承租权**

如乙方拟在租赁期届满后续租本租赁物业，则应提前三个月向甲方提出续租的书面请求。经由甲方进行的公开招租程序，在同等条件下，乙方享有优先承租权，并且乙方应于甲方公开招租活动的公布报价时到现场了解报价结果，并应在公布报价之日起一个工作日内行使优先承租权，与甲方签订新的租赁合同，否则视为乙方放弃优先承租权。同时乙方应满足以下条件才能享有上述优先承租权：（1）租赁期间，严格按照合同要求支付租金及相关费用；（2）租赁期间，遵守《物业管理规约》、《商户经营安全责任状》，配合物业统一管理。

13.2 优先购买权

甲方转让租赁房产的，在同等条件下，乙方享有优先购买权；乙方在收到甲方关于拟转让该租赁物业的书面通知之日起五个日历日内必须做出书面答复，若乙方在上述期限内无书面答复，则视为自动放弃优先购买权。

若甲方将租赁房产出售或划转给甲方的出资人厦门经济特区房地产开发集团有限公司或其下属关联单位(下统称：厦门特房集团)，且厦门特房集团向乙方承诺继续履行甲方对乙方应尽的权利义务的前提下，则乙方自愿放弃优先购买权，但厦门特房集团出租(出售)租赁房产时，在同等条件下，乙方仍有优先承租权(购买权)。

租赁期间，若乙方放弃优先购买权租赁房产出售给乙方以外的买受人，则甲方应于办妥交房相关手续后一个工作日内通知乙方与买受人签订租赁主体变更合同并继续履行本合同。甲方应提前书面通知乙方结清租赁房产合同履行期间的租金、水电费、物业费及其他费用，乙方应在收到甲方书面通知之日起五个日历日内结清并确保租赁房产及相关设施设备处于完好状态。经甲方确认乙方结清所有费用且甲方办理完交房手续后，甲方应退还乙方合同未履行期间租金和履约保证金，由乙方缴交给租赁房产买受人，租金发票及租金支付账户事宜由房产受让人与乙方另行协商。甲方转让房屋后，本合同在租赁期内对新的产权人继续有效，新的产权人承继本合同甲方权利义务，甲方应向新的产权人如实告知租赁标的情况和作好交接工作，不得影响乙方正常使用。乙方应配合甲方的房屋销售及交房交接工作并提供必要的协助。

 14.312如甲方转让租赁房产需依据国有资产转让的相关管理办法予以办理。

13.3 租赁房产外的通道为公共通道，乙方须自行处理好相邻关系问题，甲方对因乙方之责任（故意或者过失）而导致的任何邻里纠纷不承担任何法律责任。

**13.4** 若甲方要对该片区水电线路统一改造,则乙方应无条件配合, 如因改造影响该店面正常使用甲方可酌情给予乙方不超过一个月的延期优惠。

13.5乙方应使甲方免受第三方就乙方行为或失误在租赁房产内或边缘地带发生事故提出的索赔要求或诉讼，任何因乙方的租赁或经营行为而导致租赁房产的损害或因第三方的投诉造成甲方的任何经济损失，均由乙方承担损失和赔偿责任。

13.6甲方应具有出租上述租赁物业的权利并确保上述租赁物业的产权清晰，如发生与产权有关的一切纠纷应由甲方解决，造成乙方损失的由甲方承担全部经济责任。

13.7 不可抗力：如本合同的任何一方因不可抗力无法履行其义务的，则受此等事件影响的一方应及时以书面方式通知另一方，并在不可抗力事件结束后的十五个日历日内提供有关权威机构的有效证明。收到发生不可抗力通知的一方须立即采取适当措施防止上述不可抗力造成的损失后果扩大，没有采取适当措施致使损失扩大的，不得就扩大的损失要求赔偿。在不可抗力持续期间，受不可抗力事件影响的合同一方不能按期履行合同的，该方履行期限可相应顺延，对于由此造成的损失，双方均不承担责任。当不可抗力事件消失时，受不可抗力事件影响的一方应继续履行其义务。如该不可抗力自另一方收到通知后持续超过十五个日历日，则双方可根据实际情况协商变更或解除本合同而无须承担任何法律责任，租金按实计算。

**第十四条 附则**

14.1本合同经双方签章，自甲方全额收到乙方支付的履约保证金与首笔租金后生效。

14.2 本合同的附件与本合同具有同等法律效力，均为本合同不可分割的组成部分。

14.3任何一方依本合同发给对方的通知或联系文件均应采取中文书面形式，按对方在本协议中列明的通讯地址及联系人或该方以书面通知方式变更后的地址及联系人发送给该方。本协议各方之间依据本协议进行的任何通知应当在下列所述情况时视为已经送达被通知方：(1)如通过人员递送方式通知，则在实际交付时视为送达（收件人应书面签收）；(2)如以信函方式邮寄通知(通过邮政特快专递)，则按正确地址投邮后的第二日中午12：00(北京时间)视为送达；(3)如以传真方式通知，则以传真机确认传真已正常发出之时视为送达。

14.4 本合同未尽事宜，经双方友好协商可签订补充协议。

14.5 本合同一式肆份，其中正本贰份，副本贰份。甲乙双方各执正副本壹份，每份具有同等法律效力。

**第十五条 附件**

附件一：租赁物业平面图

附件二：租赁物业装修标准及设备说明

附件三：物业管理规约及承诺书

附件四：商户经营安全责任状

附件五：甲乙双方营业执照复印件或身份证复印件

（以下无正文）

**双方签署：**

甲方：漳州特房开发有限公司 乙方：

代表(签字)： 代表(签字)：

**二O一 年 月 日签订于漳州**

物业管理规约

第一章 总 则

第一条 根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，建设单位在销售物业之前，制定本临时管理规约，对有关物业的使用、维护、管理，物业使用人的共同利益，物业使用人应当履行的义务，违反本临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

第二条 建设单位应当在物业租赁前将本临时管理规约向物业使用人明示，并予以说明。

第三条 本临时管理规约对建设单位、物业使用人均有约束力。

第四条 建设单位与物业服务企业签订的前期物业服务合同中涉及物业使用人共同利益的约定，应与本临时管理规约一致。

第二章 物业基本情况

第五条 本物业管理区域内物业的基本情况

物业名称：漳州“特房锦绣一方”小商场；

座落位置：漳州市龙文区迎宾路10号；

物业类型：店面；

第六条 根据有关法律法规和物业买卖合同，业主享有以下物业共用部位、共用设施设备的使用权：

1、由单幢建筑物的全体物业使用人共同使用的部位，包括该幢建筑物的承重结构、主体结构，公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、户外墙面、屋面等；

2、由单幢建筑物的全体物业使用人共同使用的设施设备，包括该幢建筑物内的给排水管道、落水管、水箱、水泵、电梯、冷暖设施、照明设施、消防设施、避雷设施等；

第七条 在本物业管理区域内，以下部位和设施设备为建设单位所有：

1、地下人防单元内的设备及车位；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

4、\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

建设单位行使以上部位和设施设备的所有权，不得影响物业买受人正常使用物业。

第三章 物业的使用

第八条 物业使用人对物业的专有部分享有占有、使用的权利，但不得妨碍其他物业使用人正常使用物业。

第九条 物业使用人应遵守法律、法规的规定，按照有利于物业使用、安全、整洁以及公平合理、不损害公共利益和他人利益的原则，在供电、供水、供热、供气、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面妥善处理与相邻物业使用人的关系。

第十条 物业使用人应按设计用途使用物业。因特殊情况需要改变物业设计用途的，物业使用人应在征得建设单位及相邻物业使用人书面同意后，报有关行政主管部门批准，并告知物业服务企业。

第十一条 物业使用人需要装饰装修房屋的，应事先告知物业服务企业，并与其签订装饰装修管理服务协议。

物业使用人应按装饰装修管理服务协议的约定从事装饰装修行为，遵守装饰装修的注意事项，不得从事装饰装修的禁止行为。

第十二条 物业使用人 应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，装修垃圾应袋装化，不得擅自占用物业共用部位和公共场所。

本物业管理区域的装饰装修施工时间为8：00～12：00，14：30～18：30，其他时间不得施工。

第十三条 因装饰装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用以及侵害相邻物业使用人合法权益的，物业使用人应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

第十四条 物业使用人应按有关规定合理使用水、电、气、暖等共用设施设备，不得擅自拆改。

第十五条 物业使用人应按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应按物业服务企业指定的位置安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理。

第十六条 物业使用人使用电梯，应遵守本物业管理区域的电梯使用管理规定。

第十七条 在物业管理区域内行驶和停放车辆，应遵守本物业管理区域的车辆行驶和停车规则。

第十八条 本物业管理区域内禁止下列行为：

1、损坏房屋承重结构、主体结构，破坏房屋外貌，擅自改变房屋及汽车库设计用途；

2、占用或损坏物业共用部位、共用设施设备及相关场地，擅自移动物业共用设施设备；

3、违章搭建、私设摊点；

4、在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物；

5、违反有关规定堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质，发出超标噪声；

6、擅自在物业共用部位和相关场所悬挂、张贴、涂改、刻画；

7、利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；

8、饲养家禽、家畜；

9、车辆随意停放；

10、空调外机未安装在统一预留的位置上；外墙开洞；

11、未经申请擅自装修、安装（太阳热水器、各种接收设备、防盗网等），擅自对阳台露台进行任何形式的封闭；

12、\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

13、法律、法规禁止的其他行为。

第十九条 物业使用人在本物业管理区域内饲养动物不得违反有关规定，并应遵守以下约定：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四章 物业的维修养护

第二十条 物业使用人对物业专有部分的维修养护行为不得妨碍其他物业使用人的合法权益。

第二十一条 因维修养护物业确需进入相关物业使用人的物业专有部分时，物业使用人或物业服务企业应事先告知相关物业使用人，相关物业使用人应给予必要的配合。

相关物业使用人阻挠维修养护的进行造成物业损坏及其他损失的，应负责修复并承担赔偿责任。

第二十二条 发生危及公共利益或其他物业使用人合法权益的紧急情况，必须及时进入物业专有部分进行维修养护但无法通知相关物业使用人的，物业服务企业可向相邻物业使用人说明情况，在第三方（如所在地居委会或派出所或\_\_\_/\_\_\_\_）的监督下，进入相关物业使用人的物业专有部分进行维修养护，事后应及时通知相关物业使用人并做好善后工作。

第二十三条 因维修养护物业或者公共利益，物业使用人确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得建设单位和物业服务企业的同意，并在约定期限内恢复原状。

第二十四条 物业存在安全隐患，危及公共利益或其他物业使用人合法权益时，责任人应当及时采取措施消除隐患。

第二十五条 建设单位应按国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

建设单位在保修期限和保修范围内拒绝修复或拖延修复的，物业使用人可以自行或委托他人修复，修复费用及修复期间造成的其他损失由建设单位承担。

第二十六条 建设单位应在物业管理区域内显著位置设置公告栏，用于张贴物业管理规章制度，以及应告知全体物业使用人的通知、公告。

第二十七条 本物业管理区域内，物业服务收费采取包干制方式。物业使用人应按照合同的约定按时足额交纳物业服务费用(物业服务资金)。

物业服务费用（物业服务资金）是物业服务活动正常开展的基础，涉及全体物业使用人的共同利益，物业使用人应积极倡导欠费物业使用人履行交纳物业服务费用的义务。

第六章 违约责任

第二十八条 物业使用人未按规定交付物业服务费的，物业服务企业可以在物业管理区域内公布物业管理服务费整体收缴情况，并注明欠交费用的物业使用人室号进行催讨；仍不支付的，物业服务企业可以依法向人民法院起诉，并可按所欠费用每日加收3‰滞纳金。

第二十九条 物业使用人违反本临时管理规约关于物业的使用、维护和管理的约定，妨碍物业正常使用或造成物业损害及其他损失的，建设单位和物业服务企业可依据本临时管理规约向人民法院提起诉讼。

第三十条 建设单位未能履行本临时管理规约约定义务的，物业使用人和物业服务企业可向有关行政主管部门投诉，也可根据本临时管理规约向人民法院提起诉讼。

第七章 附 则

第三十一条 本临时管理规约所称物业的专有部分，是指由单个物业使用人独立使用并具有排他性的房屋、空间、场地及相关设施设备。

本临时管理规约所称物业的共用部位、共用设施设备，是指物业管理区域内单个物业使用人专有部分以外的，属于多个或全体物业使用人共同使用的房屋、空间、场地及相关设施设备。

第三十二条 物业使用人转租物业时，应征得建设单位书面同意且提前书面通知物业服务企业，并要求承租人在租赁合同中承诺遵守本临时管理规约。

第三十三条 本临时管理规约由建设单位、物业服务企业和每位物业使用人各执一份。

第三十四条 本临时管理规约自首位物业使用人承诺之日起生效。

承诺书

本人为漳州“特房锦绣一方”小商场店面的物业使用人，为维护本物业管理区域内全体物业使用人的共同利益，本人声明如下：

一、确认已详细阅读上述“漳州“特房锦绣一方”临时管理规约”（以下称“本临时管理规约”）；

二、同意遵守并倡导其他物业使用人遵守本临时管理规约；

三、本人同意承担违反本临时管理规约的相应责任；

四、本人同意转租该物业时取得承租人签署的本临时管理规约承诺书并送交建设单位或物业服务企业，建设单位或物业服务企业收到承租人签署的承诺书前，本承诺继续有效。

 承诺人（签章）

 日期：

**店面安全经营责任书**

　　为了加强安全经营的监督管理，防止和减少经营安全事故，保障承租商户及顾客的生命财产安全，创造良好的消费环境，根据国家颁布的《中华人民共和国安全生产法》，特订立此《安全经营责任书》，以明确锦绣一方小商场内各经营者的安全责任。

　　一、经营单位（承租商户）的主要负责人全面负责本店面的安全经营工作。

　　二、店面内应配置安全防盗、防抢提示和警示标志。

　　三、商品的摆放要安全，无倒堆、无滑卸、通道应无杂物，并实施防意外碰伤、滑倒的措施，以保证商品及顾客的安全。

　　四、店面内应配有应急照明设备，设有安全疏散的方案及设施。

　　五、正确使用小商场提供的各种固定设施。定期对店面内的供电、营业设备等做安全检查、保养。

　　六、对贵重商品、钱物的保管要订立行之有效的规章制度和检查措施。主动配合业主及物业服务企业做好营业时间内、外的安全工作。

　　七、严格按《物业管理规约》有关要求，依据国家的有关法令法规进行正当的经营活动。

八、经常组织员工进行“安全学习”，培养员工的安全意识。

九、乙方经营场所消防安全遵守事项

1 乙方经营场所的装饰、改造项目根据有关规定必须报消防部门审批的，乙方必须先报审批后方可施工，完工后报消防部门验收合格后方可经营。注：装修改造设计图纸及方案报送公安消防部门的同时报送一份至甲方备案。

2 乙方经营场所内专用消防通道、各种出入口，不允许占用、阻塞、反锁，营业时间要始终保持畅通无阻；通道出口处要安装逃生指示灯标志，如有安装各种报警系统、灭火喷淋系统要定期检查维护，保证灵敏、有效。

3 乙方经营场所内的用电、用火、用气的安装要规范，使用、运送、储存要遵守安全操作规程和技术标准。

4 乙方经营场所内如设有仓库必须报消防部门审批验收后才能使用，存放物品不得超重，防止塌陷伤人；仓库不许用作员工宿舍，不许在仓库内用电器煮饭菜、烧开水，不许点蜡烛、烧香、吸烟等。

乙方经营场所应自行配置干粉灭火器、应急灯等设备；餐饮业厨房另外加配灭火器，排油烟机要定期清洗油污，防止油污倒流引起火灾。灭火器要专人保管，定期维护和换药。

5 乙方经营场所内如有公共消防设施要爱护，不得将消防栓内的器械损坏、丢失、挪作他用，严禁无故打开消防阀门取水用或关闭过路消防阀门。

6 乙方经营易燃易爆、化学物品的，必须报消防部门审批，取得消防安全许可证，并严格按照核准地点、品种、数量经营和储存，其他“特行”如：酒吧、歌舞厅等必须取得公安消防部门签发的“特行许可证”才能经营。

7 乙方经营公共娱乐场所的，在营业期间禁止动火施工。

8 乙方有责任对员工进行消防安全教育和消防知识培训；有责任配合甲方与有关部门进行消防安全检查，对检查出的消防隐患及时整改。

9 乙方经营场所如发生火灾事故，要立即组织扑救，及时拨打“119”报警。

10 乙方应当对经营场所依法履行消防安全职责，保证消防安全。否则，乙方应承担全部责任。

十、承租商户违反法律法规、《店面租赁[合同](http://www.fdcew.com/gw/List_211.html)》、物业管理规约》及本责任书的规定，给业主、物业管服务企业和其它承租商户、顾客造成损害或损失的，承租商户必须承担法律和赔偿责任。

　　十一、本责任书自双方签订之日起生效，《店面租赁合同》期满后自行失效。

安全责任店面：

　  承租商户：

　   安全经营责任人：

 年 月 日