**华泓.星岸城商户情况登记表**

栋 房 建筑面积： ㎡ □餐饮 □非餐饮

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 铺位名称 |  | 姓名 |  | 性 别 |  |
| 合同编号/年限 |  | 联系电话 |  |
| 进场日期 |  | 身份证号 |  |
| 商户成员 | 姓名 | 性别 | 联系电话 | 身份证号 | 职位 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 其它需要说明事项 |   |

**致 辞**

尊敬的商户：

您好！

欢迎各位商业伙伴进驻华泓·星岸城商业街，并预祝各位商户财源广进！合家欢乐！万事如意！

为了能够将商业街打建成为一个整洁优美、舒适安全、文明礼貌的购物场所，我们根据有关物业服务的政策法规和本物业的实际情况编写了这本《商业手册》，供各位商户了解商业街的物业概况、入伙流程、服务运作程序、装修须知等注意事项，请您在进驻前仔细阅读本手册，明确您的权利义务，充分享受物业公司为您提供的各项服务。

物业服务工作需要您的支持与配合，衷心希望您在今后的物业服务工作中，提出宝贵的意见和建议，让我们携手共同建设美好、温馨、和谐的星岸城幸福家园！

惠州市澳凯物业管理有限公司

 二○二四年十一月

# 第一章 关于我们

惠州市澳凯物业管理有限公司成立于2009年3月5日，目前服务的项目有新苑花园、银溪尚筑、洲际国际公寓、华泓·星岸城、华泓·香槟公馆、华泓·四季花城、华泓·四季荟等七个小区，服务业户一万余户，服务面积一百多万平方米。

星岸城物业服务中心按职能分工如下：

* + - * 客服部：负责与商户沟通、办理交房、装修手续、报事报修受理、接待投诉、收缴物业服务费等；
			* 工程部：负责公共设施设备及共用部位的运行、日常养护及各项报修服务等；
			* 秩序部：负责公共秩序维护，包括交通秩序及停车场管理，消防设施巡查和消防事务管理等；
			* 环境部：负责物业公共区域的日常保洁、定期消杀、绿化养护等。

华泓.星岸城物业服务中心服务电话 ：

0752-6669266（24小时值班电话） / 0752-6667366

华泓.星岸城物业服务中心办公时间：

上午8:30-12:00 下午14:00－18:00

（在上述时间以外，小区仍有秩序部等值班人员为您提供二十四小时服务）

  **第二章 商户进场装修流程**

****

# 第三章 服务协议

**商铺物业服务协议**

物业服务单位（以下简称甲方）：惠州市澳凯物业管理有限公司

商铺商户／租赁人（以下简称乙方）：

为确保星岸城商业广场（以下简称：本物业）物业管理服务的有序实施，保证本协议甲乙双方的合法权益，避免和减少物业管理纠纷，将本物业营造成一个整洁优美、舒适安全、文明礼貌的购物场所，根据《中华人民共和国物权法》《物业管理条例》及相关法律、法规的要求，在互利平等、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。具体条款如下：

**第一条：乙方所经营物业基本情况**

物业名称：惠州市澳凯物业管理有限公司

坐落位置： 建筑面积： 乙方购租赁商铺合同编号：

**第二条：甲方的权利义务**

1、对商铺公用部位、公用设施设备、绿化、环境卫生、安全等项目进行维护、修缮、服务与管理。

2、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商户（租户）说明原因。

3、根据相关法规和政策，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形式告知乙方。

4、有权随时检查商铺是否按已经甲方审核过的图纸施工装修，有无违规行为。如发现乙方聘用的承建商及其工人违反装修守则，有权依规禁止违规人士进入本物业，并要求违反者限期整改、赔偿因此造成公共部位或毗邻房屋的损失及承担其他一切连带责任。

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分包管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方。

8、向乙方收取物业管理费用及其他相关费用。

**第三条 乙方的权利义务**

1、依法享有所购（租赁）商铺的使用权。

2、依法享有合理使用共用部位及共用设备设施的权利，但须遵守甲方相应的管理规定。

3、商户依规享有参加商户大会的权利，商户本人享有选举商户委员会成员的选举权和被选举权以及监督权。

4、监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见、建议或投诉，采取合理途径。不得以拒缴物业管理费的行为要求甲方做属于甲方职责范畴以外的事，不得以不满意物业管理服务为由拒缴物业管理费。

5、遵守本物业的各项管理制度，听从物业管理人员的管理安排。

6、按时向甲方交纳物业管理服务费及其他相关费用（如：水、电费等）。装修时期应向甲方交纳消防改造时所排放的消防水的水费、电力增容时甲方所进行的专用电路的施工费用。

7、装饰装修商铺时，须遵守房屋装饰装修管理规定，听从物业管理人员的安排。对供水改管、消防改造、电路改造及增容、加装分体空调、安装户外广告牌或广告灯箱、灯光或投影广告、户内建造洗手间、加建隔层、增加独立的排烟管道等若干环节，应配有专业施工图纸提交甲方审核批准方可施工。如未经甲方审核批准而擅自施工，甲方有权要求立即停工并恢复原状，造成损失的必须予以等价赔偿。

8、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，不能圈占消防设施。如改动消防设施，需按要求向消防部门进行防设施改动施工申请并将回执交给甲方存档。

9、出租或转让商铺时，要事先书面通知甲方，并与承租方或受让方向甲方办理相关手续，缴纳相应费用后，告知受让方与甲方签订本协议。

10、对租赁人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度造成的损失、损害的，应承担民事责任。做好各自商铺内专属区域的防火、防盗、卫生及其他安全工作。接受甲方的统一管理，不超出规定的经营范围，不乱摆放、堆放物品。招牌制作、动火作业等需事先报批甲方审核批准。

 11、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、噪声、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

12、对商铺的管道堵塞或水管、天花板、地板渗水或漏水等情况给予及时（或

配合）维修、处理，如未对该等情况处理及时（或配合）维修、处理而影响或

造成其他商户、公共部分、共用部位损失的，须承担由此产生的一切责任。

13、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。举办大型聚会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，乙方承担费用。

14、餐饮类经营需做好排烟排油处理，安装油烟净化器（禁止直排油烟进小区），制作隔油池，餐厨垃圾按要求自行定期清理。闭店前检查熄灭灶火，按要求对供气软管每季进行检查，每半年清理一次油烟管道、清洗油烟机，确保户内无隐患。

**第四条 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、屋面、传达室、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、水箱、加压水泵、电梯、天线、信报箱、广告灯箱、供电线路、通讯线路、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（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，加强安全防范。

2、采取防范措施，预防公共区域火灾，消除安全隐患。

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、装饰装修等原因确实需要合理使用公共部位、公共设施设备的，

应事先提出书面申请，经甲方同意后方可使用，且在约定的期限内恢复原状，若因使用不当造成损失或损坏的，应照价予以赔偿。

**第五条 费用收取**

一、商铺的物业管理服务费一楼按房产面积计收： 5 元／平方／月，二楼按房产面积计收： 3 元／平方／月；水费：4. 9元／立方米；电费电价祥细见《商铺用电协议》。根据小区发展、届时管理服务运作情况、市场价格变动，甲方将作相应的调整。

二、乙方交纳物业管理服务等相关费用时间：自开发商通知商铺商户（租户）收楼之日或登报通知入伙之日起，开始向甲方缴纳。

三、保障性押金：乙方在办理物业交接时，须向甲方预缴 元保障性押金，以保障甲方代缴水费、电费及收取物业费用合法权益；如乙方存在拖欠物业费用、水费、电费等费用且超过5日，甲方有权直接从该保障性押金中扣减抵扣拖欠的费用，并通知乙方在5日内补足该保障性押金；如乙方拖欠的水费、电费、物业费用总额达到保障性押金的50%或者扣减后的保障性押金余额低于50%标准，乙方同意甲方采取停止供水、供电措施直接乙方补交拖欠的费用或者补足保障性押金，因此可能造成的一切损失、后果均由乙方自行承担，乙方知悉并同意按照本协议约定按时足额交纳各项水电费、物业费用，不存在无法履行的客观困难，因拖欠费用导致甲方采取停水停电措施的损失与甲方无关。

四、交费时间：每月20日前交纳当月各项物业相关费用（包括但不限于物业管理服务费、公摊费、水费、电费等）。乙方逾期交付，除如数补交欠费外，还须承担每日千分之一的违约金，直至补齐欠款为止。

四、乙方出租/转租商铺，须共同对该商铺的物业管理服务费用及其他相关费用承担连带偿还责任；

五、空置物业属于业主/租户的个人行为，物业公司仍照常提供物业服务，因此，并不能免除其交纳物业费用的义务，仍需全额缴纳物业管理费用。

六、物业管理服务及其他相关费用按面积收取。未办理房产证的，按《商品房买卖（预售）合同》、租赁合同中约定面积进行收取；已办理房产证的，按房产证的面积约定进行收取。

七、对于甲方根据乙方要求而提供的其他有偿服务，经乙方同意按有偿服务收费标准收费。

八、甲方可提供水费、电费等代收代缴服务（不属于物业管理服务费用）。

\***特别提醒：如甲方拖欠水电费，供水供电部门将对甲方采取停水停电措施，相应的，**甲方为乙方提供代缴水电费服务，如乙方拖欠水费/电费超过5日，经甲方催缴后3日内仍未足额补缴应付费用的，甲方有权采取停水停电措施直至乙方缴清拖欠的费用，由此引起的一切损失和责任均由乙方承担。

**第六条 物业专项维修资金的收集、管理与使用专项维修资金的收集、管理和使用按国家规定现行的法律法规执行。**

**第七条 保险**

乙方的财产与人身安全的保险由乙方自行负责。

**第八条 商铺管理规定**

一、商铺应以方便客户为导向，按统一规定时间营业。

二、商铺的经营项目应当告知物业管理公司，以便对所有商铺的经营项目进行宏观调控，并避免扰民的经营活动。

三、商业用房上层若有商户的（包括居民楼之间的连廊商铺）不得经营餐饮、娱乐等影响商户正常生活的商业（具体约定的除外），各类经营活动以及各自设施设备所产生的噪音应符合国家规定标准。

四、须取得工商部门核发的（营业执照）及税务部门核发的（税务登记证）等合法经营的证照，并按审批的经营范围进行经营。

五、不得销售假冒伪劣商品，要做到文明经商、礼貌待客、公平交易，不得欺

行霸市、强买强卖。

六、商铺装修前须先办理装修手续，交纳装修垃圾清运费、特约服务费、装修原则为不损坏房屋结构安全，不破坏外立面，不影响相邻商户利益，消防部分须经消防相关部门审批。

七、统一门牌广告形象，设计须征得甲方的许可。

八、一层商铺统一安装防盗门。

九、商铺的使用范围仅限于各自的商铺内，未经甲方的许可，不得占用公共区域经营或在公共区域、公共设施设备上作任何摆放、堆放、悬挂、张贴广告等行为。

十、不得私自占用、取用或移动公共配套设施设备（如公共水、电、消防栓、垃圾桶等）。

十一、垃圾须按照规定时间统一放置在指定位置，餐饮业的泔水须自行处理，不得随意乱倒、乱抛。

十二、不得在商铺内外任何地方存放易燃易爆等危险物品。

十三、若因商铺的疏忽，导致水、电、气、烟或其他有关物体外泄，造成他人人身、财产或公用设施设备受损的，须承担一切连带责任。

十四、公共阀门、消防栓、配电等公共设施设备如设置在商铺内，须维修时，必须给予配合，不得阻碍维修。

十五、物业服务企业秩序维护员仅协助治安部门对公共部位的安全防范，自用

部位的安全须自行负责。

十六、搬运货物离开物业，须按规定提前到物业服务中心办理物品放行手续。

十七、每间商铺须确定一名安全防火责任人（商户或租户），并做好各项安全防火工作。

十八、商铺内须按规定自行配置有效的灭火器（每50平方米至少配置二个不少

于4KG的灭火器），放于明显位置；商铺内货物的摆放不得阻挡消防喷淋头、消防栓、消防广播、空调控制器等设施，不得乱拉乱搭电线。

1. 商铺的负责人（商户或租户）须将通信地址、正常联系电话书面告知物业服务企业，相关资料如有更改，必须及时书面通知物业服务企业更改，否则须承担由此而产生的一切责任。

**第九条 违约责任**

一、甲方违反本协议，未按协议要求提供服务的，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，甲方须承担相应的经济或法律责任。

二、乙方未按时足额交纳各项物业相关费用的，需以拖欠的费用为基数按日千分之一的标准自逾期之日起至清偿之日止向甲方支付违约金及赔偿损失（包括但不限于甲方为实现债权委托律师发送律师函、提起诉讼而产生的律师费、诉讼费、快递费、公证费等）。

三、乙方未达到本协议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，乙方须承担相应的经济或法律责任。

**第十条 免责事项因下列事由所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对甲方的免责事由，甲方均不承担以下责任：**

一、不可抗拒因素，如天灾、地震、战争等事由所致的损害；

二、暴乱、抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损坏，但因甲方故意或过失所致者，不在此限；

三、因商铺固有瑕疵损害；

四、因乙方或第三者之故意、过失所致损害；

五、因甲方书面建议乙方改善自用部分（含部位、设施设备）或改进管理措施，

而乙方未采纳所致的损害；

六、因业户延迟交纳物业服务费及其他费用所致的损害；

七、车辆被窃、被破坏或车内财物被窃的损害。

**第十一条 其他事项：**

一、为维护公众、商户、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助生命、协助公安机关执行任务等突发事件，为避免造成更大损失时、甲乙双方不得拒绝，并积极配合。必要时甲方可采取应急措施（事后给予修复）。

二、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。

三、本协议中的某条款无效，不影响其他条款的有效性。

四、本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

五、本协议在履行中如发生争议，双方可协商解决或向行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可向人民法院起诉。

六、本协议的有效期限从双方签署之日起至甲方不再作为本物业的管理者为止。

七、本协议正本共页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

甲 方 签 章：惠州市澳凯物业管理有限公司 乙 方 签 章：

代 表 人： 代 表 人：

日 期： 日 期：

**第四章 装修规定**

**房屋装饰装修管理协议**

甲方：惠州市澳凯物业管理有限公司华泓星岸城服务中心（以下简称甲方）

乙方：星岸城 号楼 号房商户 联系电话： （以下简称乙方）

为加强物业装饰装修的管理，保障物业使用安全，维护商户和物业使用人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《物业管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》等相关法规规定，结合本小区实际情况，甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就乙方物业装饰装修活动的有关事宜，达成本协议。

**一、物业装饰装修项目、内容及装修期限详见《装饰装修备案表》。**

**二、甲、乙双方的权利和义务**

（一）甲方的权利和义务

1、在乙方办理物业装修申报时，应将物业装修时的禁止行为和注意事项清楚地告知乙方。

2、根据相关法规及管理规约，甲方装修管理人员有权根据物业装修备案表的内容，对乙方出入园区的车辆、物料工具进行核查，对相关进场施工人员实行持证出入管理。

1. 在物业装修过程中，对乙方或其进场施工人员的违法违约行为，甲方装修管理人员可规劝、制止、提请相关行政主管部门处理等措施，由此产生的相关责任由乙方承担。
2. 乙方或其进场施工人员损坏共用部位或共用设施设备的，甲方装修管理人员

有权制止并可责令当事人对损坏的共用部位或共用设施设备恢复原状或折价赔偿，乙方承担相应的连带责任。

1. 乙方与施工单位或施工人员因装饰装修问题产生的任何纠纷，与甲方无关。甲方没有务处理该纠纷，也不承担该纠纷产生的任何法律后果。

（二）乙方的权利和义务

1、乙方应遵照相关法律、法规及当地行政管理部门的有关规定，依法向当地行

政管理部办理相关装修工程的申报审批手续，否则自行承担由此引起的一切责

任。在物业装修前，乙方应到甲方物业服务中心办理物业装修备案，并按约定

交纳装饰装修押金，领取《装饰装修备案表》。

1. 遵守相关法律、法规、政策、《物业管理协议》、《星岸城花园室内装饰装修

管理规定》，配合甲装修管理人员对装修活动进行管理服务。保证所雇请的施工单位及其施工人员具有相应的装饰装修的资质，督促并确保进场施工人员遵守有关规定及甲方制定的各项物业管理服务制度，接受甲方装修管理人员的指引。

3、乙方有责任督促装修施工单位遵守施工安全操作规程，按照规定采取必要的安全防护和消防措施。并遵守装修管理的有关注意事项，如发生安全责任事故或其他违法违约行为，给甲方或园区内的其他商户、物业使用人或第三方造成人身损害或财物损失的，由乙方承担由此产生的法律责任和经济损失。乙方须自行承担因装饰装修而引起的火险、公共保险、劳动赔偿等责任。如有需要，乙方须自行向相关部门购买保险。如发生安全事故，由施工单位、施工人员以及雇请施工的乙方承担一切经济责任及法律责任，甲方不承担任何责任。

4、乙方不得擅自占用物业管理区域的道路、场地，不得将装修材料堆放在公共区域。确需临时占用公共场地堆放物料的，应征得甲方装修管理人员同意后，

按甲方装修管理人员指定地点及要求堆放、清理，及时恢复原状。在物业装修活动过程中，除甲方提供特约服务外，乙方在装修材料、废料的堆放、搬动过程中对楼梯间、走廊、道路等共用部位造成污染的须及时处理，如不及时处理或拒绝处理的，甲方装修管理人员将自行或者委托专业公司/人员代为处理，由此产生的清理费、人工费、运输费等相关费用（乙方未经甲方同意私自占用公共场地或者装修完后仍占用公共场地堆放装修材料、废料等，经催告后仍拒不清理的， 还需按每日每平方米50元的标准向甲方支付场地占用费至清场完毕之日止）和责任由乙方承担。

5、根据建设部颁发的《城市房屋白蚁防治管理规定》，乙方在改建、扩建、装修前，应委托白蚁防治单位做好白蚁防治处理，并与其签订白蚁防治合同。

6、乙方应到甲方物业服务中心为进场施工人员办理出入证并交纳出入证工本费及押金。进场施工人员出入证工本费押金¥ \_元／证的标准交纳，押金¥\_ 元／证的标准交纳。进场施工人员按照甲方规定凭出出入证进出小区，出入证押金在房屋装饰装修结束后无息退还给乙方，但出入证遗失或损坏的，甲方将不予退还。

7、在装修活动期间，乙方如需变更装修项目或延长施工日期的，应及时到甲方物业服务中心办理变更登记。施工完毕，乙方应及时到甲方物业服务中心办理装修退场申报登记手续。

**三、装饰装修押金**

办理物业装饰装修申报时，根据相关法规，乙方应向甲方交纳装饰装修押金，以作为乙方在物业装饰装修过程中可能对物业共用部位、共用设施设备、

其他商户（或使用人）专有部位、专用设施造成损坏的担保。装饰装修押金为¥ 元。

在物业装饰装修结束后，经甲、乙双方共同检查、确认、如未损坏、占用物业共用部位、共用设施设备、其他商户（或使用人）专有部位、专用设施的，甲方应将物业装饰装修押金本金全额无息退还；如对物业共用部位、共用设施设备、其他商户（或使用人）专有部位、专用设施造成损坏的，乙方应负责予以修复，否则甲方可在装饰装修押金中扣除相关修复费用。若约定的装修押金不足以支付修复费用的，乙方应在5个工作日内补齐修复费用。

所有费用交纳后，乙方须保管好相关票据和装饰装修施工进场证原件，遗失票据原件的，甲方不予办理退场手续，乙方丢失装饰装修施工进场证原件的，须凭票据原件补办装饰装修施工进场证原件后，才能办理退场手续，装修完工须在半年内办理退场手续，逾期将不予办理退场手续。

1. **特约有偿服务**

（一）乙方或该物业使用人委托甲方对其物业的自用部位、自用设施设备提供特约服务的，甲、乙双方遵从以下原则：

1、甲方可视自身能力及实际情况决定是否向乙方或该物业使用人提供服务。

2、若因甲方不能向乙方或该物业使用人提供服务而造成乙方或该物业使用人的不便或损害，甲方不承担相关责任。

3、为保障双方权益，甲方为乙方或该物业使用人提供服务时，乙方或该物业使用人应在场给予说明及指引，否则由此造成的损害，甲方不承担相关责任。

4、有偿服务费用的计收以实际工程量和耗材费而定，甲方应尽可能在提供服务前等告知乙方或该物业使用人预计发生的服务费用，具体的服务收费以甲方最终出具的账单为准。

（二）在物业装饰装修过程中，乙方委托甲方提供以下特约有偿服务，并交纳服务费。

 1、装修材料、废料堆放、搬运过程对楼梯间、走廊、道路等共用部位造成污

染的清洁服务，服务费标准为¥ 元／天，装修工期为 天，乙方应向甲方支付服务费¥ 元。

2、每天二次对装修现场进行巡查记录，服务费标准为¥\_元／天，装修工期为＿天，乙方应向甲方支付服务费¥ \_ 元。

3、废料、垃圾或余泥清运服务，甲方可视察自身能力及实际情况决定是否向乙方提供服务。服务费的计收以实际工作量而定，由甲方与委托方另行商定。

（三）乙方在签订本协议时，交纳上述服务费。如乙方未能及时支付相关特约有偿服务费，甲方可延迟或拒绝提供相关的特约有偿服务，由此产生的责

任由乙方自行承担。

五、装修施工时间

乙方装修施工时间：周一至周五08:00-12:00、14:00-18:00为施工时间，中午（12:00-14:00)为休息时间禁止施工，周六只能进行无噪音施工工程，周日、法定节假日禁止施工或遵照物业服务中心的通知。非施工期间施工工人不得滞留在区内，否则，乙方承提相应的连带责任。

六、电梯及楼道

（一）甲方所设电梯分为客梯／货梯，施工人员不得使用客梯；

（二）装修材料、家具等均由施工人员或送货人员走楼道搬运，不得使用客梯搬运货物。如乙方有贵重易损物品搬运需使用客梯，可向甲方物业服中心申请，经同意并在物业管理员陪同下方可使用客梯。

（三）未经编织袋包装的物品（如用铁丝线捆扎的物品）、未密封的液体材料、超重超长物品等禁止进入客梯。

七、违约责任

（一）除本协议其他条款明确约定相关违约责任情形外，乙方违反本协议约定的，甲方装修管理人员有权采取扣除全部分装饰装修押金、要求恢复原状、责令停工等措施，造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

（二）由于施工原因破坏物业公共部位、公用设施、其他商户专有部位、专用设施的，乙方应承担赔偿责任。

八、其他约定事项

（一）本协议中未约定的事项，按照有关法规和规约执行。

（二）以下文件系本协议的组成部分，与本协议具有同等法律效力：

1、附件一：装饰装修备案表、施工图纸

2、附件二：澳凯物业装饰装修承诺书

3、附件三：澳凯物业住宅装饰装修须知

4、附件四：《装饰装修合同》（商户同施工单位签署）

（三）本协议在履行中发生的争议，由甲乙双方协商解决；协商不成的，任何一方均可依法向人民法院起诉。

（四）本协议一式两份，甲、乙双方各执一份，均具有同等法律效力。

（五）本协议经甲、乙双方签署盖章后生效。

甲方：惠州市澳凯物业管理有限公司华泓星岸城服务中心

甲方代表人： 日期： 年 月 日

乙方（商户/装修方）

乙方代表人： 日期： 年 月 日

**澳凯物业装饰装修承诺书**

本人是华泓星岸城 栋 号铺的商户 因该物业即将进行装修装饰活动，为维护和谐、舒适的社区环境，本人特作以下郑重承诺：

一、本物业装修活动严格遵守《中华人民共和国城市规划法》、《物业管理条例》、《商铺室内装饰装修管理办法》等相关法律法规以及《物业管理服务协议》、《华泓星岸城花园管理规约》、《澳凯物业住宅装饰装修须知》等物业管理制度。

二、本人委托具有相应资质等级的装修设计单位进行设计，并委托具有相应资质级的施工单位进行施工。

三、进行室外装饰装修工程时有完善的施工方案，取得《四邻协议书》并递物业服务中心申报后，再进行施工。如超越本承诺书许可范围施工的，本人保证按相关规定报区规划、建设行政主管部门审批。

四、本物业装饰装修确保不影响园区整体规划和美观、不影响他人，且本人保证正确处理截水、排水、通行、通风、采光及共用部位的使用等方面的相邻关系。

五、不改变原有用地的使用性质；不改变房屋原有的筑风貌、建筑密度、容积率、高度、层数等。

六、在花园装饰装修活动中，不做以下违法行为：

（1)擅自扩大原有用地或建筑面积；

（2)妨碍道路交通、消防安全；

（3)危及四邻建（构）筑物安全和正常使用；

七、本物业的装修材料及装修废料会放置于本物业区域内，并每天进行清理，不占用公共场所、公共道路，否则，惠州市澳凯物业管理有限公司星岸城服务中心有权在不通知本人的前提下进行清理，清理费由本人承担。本人同意按每车¥ 元（车型为微型货车）的收费标准支付清理费给物业服务中心，并遵守惠州市澳凯物业管理有限公司星岸城服务中心处理意见。

八、本人会督促装修施工单位遵守施工安全操规程，按照规定采取必要的安全防护和消防措施，自行配备灭火器，并遵守装修管理中的有关注意事项，

进行安全文明施工。

九、装修工人须持专属本物业装修活动的《星岸城装修工人出入证》方可作业，否则，本人愿意接受惠州市澳凯物业管理限公司星岸城服务中心的一切处

理方案，包括停工、清场、退场等。

十、装修期间每天的施工时间为：08:00-12:00, 14:00-18:00,中午休息时间（12:00-14:00)以及节假日禁止施工（如该时间有变更的，本人则按变更的时间进行装修），否则，惠州市澳凯物业管理有限公司星岸城服务中心有权责令本物业停工、清场等。

十一、在非装修期间，不容留装修工人在本物业内逗留或住宿。否则，澳凯物业管理有限公司星岸城服务中心有权责令装修工人离开。

十二、本人清楚知道本物业装修期限。（打“✓”确认）：

洋房装修期：口带装修一个月 口毛坯房三个月；

1. 凡不涉及水、电、房屋结构的改动，且施工时间在5天以内可以完工的施工项目，

如安装空调、热水器、防蚊纱窗、屏风、浴帘安装、燃气器具安装、防盗网、防 盗 ，室内外简单维修工程（修补地砖、瓷砖等）、外墙清洗、花园种树、绿化等工程，均可进行申请备案。具体项目界定标准由装修管理人解释。

1. 装修延期需提前三个工作日到物业服务中心前台办理相关手续。

十五、本人自行承担本物业因装饰装修而引起的火险、公共保险、劳工赔偿等责任。如有需要，本人自行向相关部门购买保险。如发生消防事故，由本人自行承担全部责任并处理与施工单位或施工队之间的纠纷，与物业服务中心无关。

十六、本人同意并自觉接受惠州市澳凯物业管理有限公司星岸城服务中心管理人员对本物业的装饰装修活动进行巡视、检查、记录，保证装修期间不进行封闭作业，对装修现场只用透风的安全网或遮光网进行遮蔽；且不进行锁门施工。否则，装修管理人员有权开锁或撬开进入进行检查，由此造成的门锁损坏及损失，由商户或装修人员本人自行承担，装修管理人员不承

担任何民事、行政及刑事责任。

1. 在装修期间，本物业有违规施工或未按申报备案内容施工现象的，本人

愿接受惠州市澳凯物业管理有限公司星岸城服务中心的劝阻、警告或发出整改通知等处理，以及有关行政管理部门的处理意见。

十八、本人同意向物业服务中心缴纳物业装饰装修按金¥ 元，若本物业在进行装饰装修施工过程中有造成小区公共部位、共用设备设施及相关场地有损坏或存在安全隐患的，本人将自觉按惠州市澳凯物业管理有限公

司星岸城服务中心要求限期进行修复整改，否则物业服务中心有权扣取本人所交纳的物业装饰装修按金，直至本人将受损的共用部位、共用设备设施、公共场所及相关场地修复，并将存在的安全隐患消除为止。

十九、本人已清楚阅读并承诺严格遵守《澳凯物业住宅装饰装修须知》内容。

二十、不以任何形式贿赂工作人员，不超出装修申报内容及图纸加建扩建违建，否则本人愿无条件放弃装饰装修活动，并向惠州市澳凯物业管理有限公司星岸城服务中心支付违约金¥ 元。

二十一、本人在进行装饰装修活动后，日后本物业发生安全质量问题或其他任何后果，均由本人自行承担。

二十二、本承诺书未尽事宜，按有关法律、法规、规章制度、《物业管理服务协议》、《华泓星岸城花园管理规约》执行。

商户（租户）签名： 日期： 年 月 日

装修负责人签名： 日期： 年 月 日

**商铺装修管理办法**

为保证华泓星岸城商铺店面的统一观瞻，营造优雅、休闲的经营购物环境，维护全体业主和物业使用人的合法权益，延长物业的使用年限，根据建设部《住宅室内装饰装修管理办法》、《惠州市物业管理条例》、《惠州市房屋使用安全管理规定》等相关规定，结合华泓星岸城商铺实际情况，制定本办法。

一、**装修申请程序**

（一）凡进行装修的商户（承租人）应到服务中心申报登记，填报《装修申请表》。

（二）办理装修申请时请向服务中心提交以下资料：

办理装修申请时应向物业服务中心提交以下资料：

1、**商铺租赁合同；**

2、出具申请人有效身份证明；

3、出具装修人员身份证并提供复印件 1 份；

4、变动建筑主体或者承重结构的，需提交房屋原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出的设计方案；

5、各项装修内容的设计图纸及施工方案；

（１）功能平面图；

（２）电气系统图（注明使用功率）；

（３）电气结线图；

（４）天花平面布置图（空调、灯具、 防、烟感、喷淋）；

（５）施工资质证（含电气、空调安装资质证）。

6、涉及到消防安全和环保排污、卫生许可的的应出具消防和环保、卫生部门审批意见书；《营业执照》《餐饮服务许可证》《环保审批》《防火安全重点行业审批表》

（三）具备下列条件，方可开工装修：

1、持有服务中心签发的装修许可证。

2、有关费用已经缴付。

3、工程与国家法律、法规无任何抵触。

4、涉及到消防安全和环保排污、卫生许可的的应出具消防和环保、卫生部门审批意见书；《营业执照》《餐饮服务许可证》《环保审批》《防火安全重点行业审批表》

5、《营业执照》办理

营业执照是一个经营店面开办的最基本条件。首先到当地[工商局](https://www.baidu.com/s?wd=%E5%B7%A5%E5%95%86%E5%B1%80&tn=SE_PcZhidaonwhc_ngpagmjz&rsv_dl=gh_pc_zhidao" \t "https://zhidao.baidu.com/question/_blank)领一份名称预

先核准申请书，再按要求填表，填完以后需持本人身份证和户口本的（复印件）到名称核准处查询，名称核准后，一般7个工作日。持名称预先核准申请书到名称登记处领名称申批表，按要求填表领取证件。

**《餐饮服务许可证》办理**

食品药品监管部门对餐饮服务环节进行监管，同时办理餐饮服务许可证。请带全各类材料去食品药品监管部门进行预约办理。

**《环保审批》办理**

环保审批，是开餐饮店证照办理过程中不可缺少的一个步骤。

主要包括：油烟污染、废水污染、噪声污染、固废污染。一般程序是现场踏勘确定环评形式，铺主提交各类材料,在材料齐全的情况下，报告书15日、报告表7日、登记表3日内审批办结。

《消防手续》办理餐厅经营者要提交申请书、餐厅位置平面图；领取《防火安全重点行业审批表》，由消防主管部门派防火检验员检查验收。

（四）服务中心不负责对承租人装修方案的功能设计、工作质量的审核，仅对违反国家规定或本装修办法的部分提出整改意见。

二、装修管理细则

（一）装修施工时间：平日为 8：00—12：00，14:00-18:00

请承租人或装修单位遵守施工作业时限，中午 12：00—14：00 不得从事敲、凿、刨、钻等影响他人休息的装修活动。

（二）承租人的装修设计在得到服务中心批准的同时，必须得到政府有关部门的批准；如装修方案变更，承租人应将变更项目再次报送服务中心备案。

1. 装修超过设计标准或规范，应当经原设计单位或具有相应资质等级的设计单位提出设计方案。
2. 装修单位必须按照工程建设强制性标准和其他技术标准施工，使用的材料和设备必须符合国家标准及本办法的规定；禁止使用国家明令淘汰的建筑装

饰装修材料和设备。

（五）为保证物业使用的安全，确保物业外观的统一和美观，营造良好的经营氛围，装修活动中将禁止下列行为，请承租人予以理解和配合。

1. 未经原设计单位或具有相应资质等级的设计单位提出的设计方案变动建筑主体或承重结构。

2、损坏原有节能设施，降低节能效果。

3、搭建建筑物、构筑物。

4、在非指定位置安装空调室外机。

5、其他影响建筑结构和使用安全的行为。

6、改变商铺外立面石材、门窗、廊道地面材质及颜色。

7、改变店铺招牌位置、形式及色彩；

8、改变物业周边景观效果；

9、安装帘卷门、防盗窗（建议在装修时一并考虑安保系统并预埋管线）。

（六）装修单位从事装修活动，应当遵守施工安全操作规程，并按照规定采取必要的安全防护和消防措施。

1、装修单位应按消防部门规定配备充足的灭火器等消防设施（每50平方米配2只4公斤ABC 干粉灭火器），并配备盛水器皿。

2、为确保作业人员和物业的安全，施工人员在装修房屋内禁止使用明火及电炉，不得擅自进行焊接作业。如确需动用明火，请预先到服务中心办理动火证。

3、装修期间应防止施工不慎造成窗玻璃等物品坠落，严禁高空抛物，伤及他人。

4、装修单位从事装修活动，应尽可能降低施工噪音，减少环境污染。

（七）为确保装修期间园区及物业的整洁有序，保证共用部分及公共设备的完好，请承租人在装修时务必遵守或督促装修施工单位遵守以下规定：

1、承租人需对所聘请的装修施工单位及施工人员的行为负责，并督促其遵守相关规定。

2、装修期间请将相关许可证明张贴于户门，以便服务中心及时检查督促。

3、装修材料、装修人员及设施设备的出入场实行“外出外进”，即商铺装修所使用材料、装修人员及设施设备的出入场不得占用小区居民进出通道。如有必

要，商铺使用者可与物业物业服务中心协商、约定，按指定路线出入场；未经物业物业服务中心同意不得自辟通道与住宅区连通。

4、装修单位应在卫生间安装简易坐便器，以保证室内整洁和环境卫生。严禁施

工人员在园区内随地便溺。

5、施工人员不得在园区内留宿，特殊情况需向服务中心申请并在当地公安局部门办理暂住证。

6、承租人或装修施工单位在搬运材料等时需遵守服务中心的规定，装运车辆卸完材料后应立即开走，车辆停放不能影响交通。

7、搬运材料时应注意保护公共部位和公共设施设备；请勿在公共区域拖拉物品，不要在公共走道或其它共用部位堆放材料、工具，不要在公共走道或其它共用部位搅拌黄沙、石子、水泥等。

8、装修前需按环卫部门的规定交纳装修垃圾清运费（或由服务中心代收）。装修垃圾必须袋装，并扎紧袋口，防止渗漏；装修垃圾应在清运时间内搬至服务中心指定地点，非清运时间一律放于室内，禁止在公共场所随意堆放。

（八）装修期间服务中心将对承租人的户内装修进行巡视和检查，并协助承租

人进行装修品质的管理。为便于检查和管理，确保装修品质，请承租人协助做好以下配合：

1、装修期间请做好房屋装修隐蔽工程记录；若需调整装修项目，应及时通知服务中心；若需延长施工期，请提前 5 天到服务中心备案。

2、装修完毕后，请书面通知服务中心验收（服务中心验收前，须先通过消防等相关部门的验收），并向服务中心提供房屋装修隐蔽工程记录，以便服务中心提供维修服务；同时请将竣工图抄送服务中心，以便服务中心核实并存档备查。

3、室内装修应确保服务中心的维修人员能方便地检查、维修通过室内的共用设施，保持消防设备完好及安全通道畅通，因此切勿封堵维修活门、渠道盖或在门前、盖上堆放物品，以免影响维修。

（九）装修工程若施工不当，将给承租人今后的经营活动带来较大影响，服务中心提醒承租人装修时注意以下事项：

1、装修中涉及防水层改动的，应要求装修单位按照防水标准制定施工方案，并做好闭水实验。

2、为确保用电安全，请勿将室内开关箱移位或改变进户总线；所有电线铺设应

采用护套管，切勿直埋。

1. 各电气回路所负担的电器总容量请勿超过此回路的限定容量。如需增大供电

容量，请承租人先到电力部门办理扩容手续；经核准后，由电力部门施工并报服务中心备案。

4、装修前请对门、窗、玻璃、烟感、温感、喷淋头等做适当的保护，以免在装修中受损。

5、装修时请将所有排水管及地漏暂时封闭，切勿将垃圾、油漆、胶水、废溶剂、饭菜、塑料袋或水泥沙浆等倒入卫生间下水管道，以免堵塞；切勿堵塞、切割、

更换任何共用设施。因装修活动造成相邻房屋的管道堵塞、渗漏、停水停电、物品毁坏等，装修人应当负责修复和赔偿。

6、安装空调室外机请提前 3 天通知服务中心，并在服务中心人员指导下在指定位置安装。

7、未经批准请不要在公共场所设置灯箱、广告牌。

（十）当房屋装修中出现违反相关规定的行为时，服务中心将予以劝

阻、制止或向有关部门报告，责任人应承担由此而产生的相关责任。请承租人予以理解和配合：

1、服务中心有权对室内的施工情况进行监督检查，并制止一切造成强烈噪音、震动和气味的行为；对情节严重者，有义务提请相关政府部门依法处理。

2、对未获得装修许可证或未经服务中心登记备案而擅自施工，或超越装修许可证范围施工的，服务中心将报请有关政府部门处理。

3、如承租人及装修单位的装修行为影响了房屋的整体结构或共用设施设备的正常使用，妨碍了其他承租人的商务活动，责任人应按照服务中心的整改通知及时完成改建或复原工作，并承担一切相关费用。

4、因装修行为造成公共部位损坏的，责任人须承担相应赔偿费用。

（十一）为保障承租人的切身利益，服务中心建议承租人在装修期间或之后，购买财产、意外及责任保险；在与装修单位签订的装修合同中，应注明装修单位的保修责任、范围和期限，以保障自身的权益。

**商铺消防安全责任书**

根据《中华人民共和国消防法》规定，为确保星岸城小区内的消防安全，杜绝消防安全隐患，特制定星岸城商户（租户）消防安全责任书，并确定商户（租户） （先生／小姐）为星岸城商铺 栋 号铺的防火责任人，其责任如下：

一、建立本商铺以防火责任人为组长（负责人），使用人员共同参与的消防安全小组，认真贯彻执行《中华人民共和国消防法》。

二、树立防火意识，使用完电器、燃器用具后开关（阀门）要及时关闭，餐饮商户后厨使用煤气罐必须安装煤气报警器。

三、室内配备必需的消防设备器材，定期检查维修，并在有效期结束前或使用后及时更换消防材料。参照每50平方配置二具4kg手提式灭火器标准进行配置。

四、业主（租户的法人代表或经营负责人）应经常对本商铺使用人员进行消防知识以及火警发生后逃生、自救技能的培训，使住宅使用人员都能掌握和使用所配备的消防设施和器材，提高消防安全意识。

五、定期对本商铺内部消防工作进行检查，同时主动配合消防主管部门和星岸城服务中心对本商铺消防工作的检查和监督。

六、积极参加消防主管部门和物业管理公司组织的消防演习及宣传活动。

七、组织制定紧急状态下的疏散方案，在紧急情况下组织扑救初起火灾和安全疏散，火灾发生时应服从现场指挥员的统一指挥。

八、有责任保护火灾事故现场，协助消防机关和物业公司调查火灾原因。

九、商户（租户） （先生／小姐）具有国家规定的有关防火

安全责任人所应有的权利，义务和承担相应的法律责任。

十、本商铺在装修期间，如有动火作业（含电焊、氧焊等施工环节）应事先在物业服务中心报批，做好各项防火准备措施，由持证上岗人员施工，物业服务中心巡检监督。

十一、本商铺在装修期间，如有涉及更改原有消防设备设施的，必须委托专业消防公司进行施工，向物业服务中心提交消防主管部门关于本商铺消防设施改动的意见批复；后续商铺消防设备设施发生任何问题，将由防火责任人或专业消防公司自行承担责任及全部损失。

十二、本商铺应在配置的电力范围内从事经营活动，如有涉及电力增容的，

应在装修报批图纸时向物业服务中心书面提出申请，确定具体办法。如未经申请，在营业后使用大功率用电器造成短路或其他问题的，由商铺或经营负责人负全部责任。

十三、本商铺严格按照约定的经营范围进行守法经营，杜绝使用瓶装煤气，严禁私搭乱接电线，严禁在商铺内出现三合一情况（做饭、居住、仓库三合一）。

十四、本商铺装修期间，对装修材料严格把关，必须使用不燃、阻燃材料，如因材料不合格造成隐患，责任由防火责任人承担。

1. 本商铺严禁生产、加工、储存任何易燃易爆、带剧毒或腐蚀性的危险化学物品。如由此造成损失或事故由防火责任人承担。

物业公司为保证本责任书的有效执行，对发现有违反上述条款造成火险隐患等情况，物业服务中心有权通过法律手段追究责任人；本责任书自签字之日起生效至该物业单位。

更换业主（租户）时止，业主（租户）中间更换责任人则另行上报物业服务中心签订消防安全责任书。

本责任书一式两份，业主和物业公司各持一份，具有同等法律效力。

责任单位： 号楼 房

责任人：

日期： 年 月 日

惠州市澳凯物业管理有限公司

星岸城物业服务中心经办人：

日期： 年 月 日

**商铺用电协议书**

甲方：惠州市澳凯物业管理有限公司

联系人： 联系电话：

乙 方： （先生/小姐） 小区 栋 商铺

联系电话： 身份证号：

因该商铺的用电供电部门目前没有接管，经甲乙双方协商，由甲方转供电，签订本转供电用电协议，供双方共同遵守。

**一、供电关系**：经双方协商，甲方同意向乙方转供电，乙方获得用电权利，并向甲方缴交用电及相关费用；

**二、供电方式：**甲方以现有配电房商用变压器（功率160KVA)向乙方供电。

**三、供电性质：**商业用电。

**四、供电期限**： 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

**五、双方的权利和义务：**

1.乙方通过本协议从甲方获得用电权利，并承担根据国家规定的电价和随乙方用电量、损耗、变压器折旧、日常管理等向甲方缴纳上述费用的义务；

2.乙方及其租户有承担缴交物业管理费的义务（业主与租户双方书面向物业服务中心另行约定的除外），否则，甲方有权拒绝向乙方供电；

3.甲方依据本协议受理乙方的用电申请，并享有对乙方装表（费用由受益人承担）、计量和收取电费及其他相关费用的权利。

**六、电费的计算方法：**

1.乙方用电按每月实际抄表读数计费，计费单价按国家规定收费标准： 元／度（如遇国家或者地方政府/供电部门调整电价，电费单价相应调整）；

2.甲方每月根据乙方当月实际用电量按0.25元/度的标准向乙方收取设备服务费（设备服务费为乙方用电应分摊的用电损耗、变压器折旧、日常管理、维护等费用）；

3.电费按月统计结算，乙方应于在每月3号前与甲方共同完成上月用电的抄表统计工作，并于抄表统计工作完成后2日内向甲方足额缴交上月用电并按照本条第2款之约定缴付实际用电量分摊用电损耗、变压器折旧、日常管理、维护等设备服务费用。若乙方未能按期足额缴交前述任何一项费用的，每逾期一日按照应交未交费用的千分之一计付违约金，同时甲方有权采取限制措施停止供电；逾期超过15日，甲方有权单方解除本协议，不予退还已收取的押金，并有权要求乙方交足欠缴的全部费用，若由此导致甲方遭受损失的，乙方须赔偿甲方遭受的一切损失。

4.由于转供电甲方需先向供电部门缴交电费，挤占甲方资金，为此，乙方用电时应向甲方预交用电电费押金： 元；双方结束转供电协议，并在乙方缴清所有费用后，甲方凭乙方押金收据全额无息退还该押金款项给乙方，如乙方未能足额缴清费用，甲方有权直接从押金中抵扣乙方欠缴的费用，若押金不足以抵扣欠缴费用的，乙方须向甲方足额付清欠缴的全部费用。

5.乙方及其租户均同意按本协议条款作为缴费之依据，否则甲方有权不予转供电。

**七、供电设施维护管理责任：**

1.经甲乙双方确认，供电设施的运行维护管理分界点为电表安装处，电表电源以内属于甲方，由甲方维护管理，电表以外（含电表）属于乙方由乙方维护管理，所需费用由乙方承担；

2.甲、乙双方在供电部门运行、抢修、停电等操作时，双方应加强联系，互相支持与配合：

3.电表属乙方所有，若因失灵、损坏、残破等原因影响计量的准确性时，甲方有权要求乙方维修、更换，并由乙方承担由此造成的损失，否则，甲方有权拒绝向乙方供电；

4.甲方无正当理由不得对乙方限电、停电（供电部门的停电除外），如因乙方不及时缴交相关费用导致的停电，责任由乙方承担，乙方对此不得提出任何异议。

5.乙方应确保用电设备安全，如因乙方用电设备或用电不当造成的人身、财产及经济损失和责任后果，由乙方自行负责及承担；如因此给甲方造成损失的，乙方须赔偿甲方遭受的一切损失。

**八、未尽事宜：**

1.未经甲方同意，乙方不得向第三方转供电，否则甲方有权单方解除本协议，并有权采取限制措施停止供电，不予退还已收取的押金，同时乙方须在收到甲方发出的解除协议通知书之日起2日内缴清欠缴的全部费用。

2.本协议内容如遇国家法律、政策调整，则按国家规定的政策内容修改或补充条款。

3.本协议履行过程中如发生争议，双方应友好协商解决，若协商不成的，任

何一方均有权向博罗县人民法院提起诉讼。

4.本协议自甲乙双方签章（盖章）且乙方将押金全额支付给甲方后生效，协

议一式三份，甲方执两份、乙方执一份，均具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

日期：

乙方（盖章）：

日期：

## 电梯安全使用承诺书

为维护星岸城全体商户、使用人的合法权益和物业管理区域内的公共秩序，保障电梯的安全与合理使用，维护并营造安全、文明、方便、舒适的生活与工作环境。本人同意签订本电梯安全使用承诺书，并共同遵守。

1. **日常生活乘坐电梯时**
	1. 确认自己所在楼层和所要到达的目的楼层，恰当选择“上升”或“下降”呼梯按钮；
	2. 候梯时，靠边站立，以方便其他乘客走出电梯；
	3. 电梯满员时，耐心等待下一次服务，不采取拥挤方法进入电梯轿厢；
	4. 不试图用手、脚或拐杖、棍、棒等物品阻止厢门的自动关闭；
	5. 留意脚下情况，小心进出电梯；
	6. 儿童乘坐电梯须成人陪同；若携带宠物乘坐电梯，照料好宠物；
	7. 在电梯运行时，尽量离开门口站立；
	8. 当电梯出现故障卡在楼层间时，不惊慌，利用轿厢内设的警报按钮或电话呼救；
	9. 若困在轿厢时，与外界取得联系后，耐心等待救援，不试图通过其他危险方式离开电梯；
	10. 不在轿厢内打闹玩耍，试图强行打开电梯门，使用硬物敲击按压操作面板；
	11. 携带易燃易爆物品乘坐电梯；
	12. 发生火灾时不乘坐电梯。
2. **装修期间使用电梯时**
	1. 装运材料物品仅可以搭乘货梯，严禁使用客梯；
	2. 告诫装修工人在搬运装修材料（如沙石）等上落电梯时，将电梯轿厢门口的活动木板翻起铺平，以防沙石、泥土等杂物掉落到电梯轨道，导致电梯感应失灵，影响电梯门的正常使用；

3.若不慎掉有杂物在电梯轨道时，自觉清扫干净；

4.水泥上落最多可以承载8包（以下）；

5.泥沙上落最多可以承载8包（以下）；

6.装修垃圾上落最多可以承载8包（以下）；

7.沙砖上落最多150个以下；

8.瓷砖600斤以下；

9.电梯门连续三次不能关闭会自动停梯，本人会注意使用。

本人郑重承诺如违反以上约定，同意扣除500元/次作为违约金，如造成电梯损坏和重大故障，愿意承担相应的赔偿责任。

惠州市澳凯物业管理有限公司 商户签名：

华泓·星岸城物业服务中心

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日