租户管理公约

为实现物业的安全、合理使用，保障出租人及承租人的合法权益，依照国家和地方有关法律法规订立并签署本公约。

租户所租用物业： 海珠区 面积： 平方米

出租人： 广州市海珠科技创新发展集团有限公司 联系电话： 32640895

承租人： 联系电话：

**租户的权利、义务、责任**

一、权利：

1、依法享有所租用物业的使用权。

2、依法享有使用房屋建筑物共用设施、共同部位和本物业内公用设施和公共场所（地）的权利。

3、在事先取得业主、出租人和消防主管部门的同意，且不损害或改变楼宇承重墙结构、影响楼宇整体外观结构规定中进行室内装饰装修，可以自行在其单元中安装或拆离增加物、附属物。否则出租人有权拆除增加物、附属物，拆除费用由承租人承担。

4、取得业主和出租人的同意后有权自己或聘请专业人员对物业自用部位各种管道、电线、水箱以及其它设施进行合理修缮。法定政策规定必须由专业部门或机构施工的除外。

5、有权根据房屋建筑共同部位、共用设施设备和属物业管理范围的市政公用设施的状况，建议物业公司及时组织修缮，承租人负责支付租用物业面积应付分摊维修费。

6、有权对物业管理工作提出建议、意见或批评，并要求物业公司的工作人员对社区的公共卫生、公共物业、公共秩序进行维护。

7、有权向物业管理主管部门进行投诉或提出意见与建议。

二、义务：

1、在使用、经营所租用物业时，应遵守中国法律法规及本公约规定。

2、执行管理公司的有关规章制度。

3、自觉维护公共场所的整洁、美观，公用设施设备的完好。

4、按规定足额缴交物业当月租金。

5、每月的二十二日之前缴纳下列各项费用：A、当月的租费。B、当月水电费以及公摊水电费。

6、缴费方式：A、管理公司定期扣取，B、网银或电汇至出租人公司账户。

7、因承租人自身原因未能在每月二十四日前缴纳上述各项费用的，出租人将按照合同约定收取从当月22日起租金每日百分之五、水电费按每日百分之一的滞纳金。连续两个月未按时缴纳租金的出租人按合同联系地址发出书面警告通知。连续两个月未按时缴纳租金的出租人可按承租违约处理。出租人有权拒绝提供水电维修等各项服务。

8、承租人须在正式入驻前到出租人办理场地移交手续。

9、承租人如请管理公司对其自用部位及设备设施、毗连部位及设施设备进行维修、养护，应支付有关全部费用。

10、承租人与出租人在本物业内不存在人身、财产保管或保险关系。

11、因承租人过失引起的火、水、气、烟外溢或其他事故，损害他人利益而产生的索赔要求或其他诉讼要求，承租人须负责赔偿，并承担法律责任。

12、承租人退场应提前两个月告知出租人，取得出租人书面同意并结清所有费用方可搬离，正式退场时与出租人办理场地移交手续。

13、承租人应严格遵守消防有关管理规定，做好物业内消防安全措施，配合出租人定期的消防检查工作，并按出租人要求进行消防整改。

14、在承租物业范围内，不得有下列行为：

(1)未经出租人同意擅自改变房屋建筑及其设施设备的结构、外貌（含外墙、外门窗、阳台等部位设施的颜色、形状和规格）、设计用途、功能和布局等。

(2)未经出租人同意对房屋内外承重墙、梁、桂、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建。

(3)未经出租人同意占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房（棚）等公用部位、设施及公共场所（地）。

(4)未经出租人同意擅自损坏、拆除、改造供电、供水、供气、通讯、排水、排污、消防等公用设施。

(5)不按规定堆放物品、丢弃垃圾、高空抛物。

(6)违反规定堆放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质及饲养家禽、宠物等。

(7)践踏、占用绿化地，损坏、涂划园林建筑。

(8)乱停车辆或乱呜喇叭，制造嗓音。

(9)利用房屋进行违章乱搭建等行为。

(10)肆意竖立任何广告或标志。（首层商铺如需设置广告，须得到出租人书面同意）

(11)从事具有噪音、震动及有化学气味污染周围环境的生产性活动。在楼宇内放置超过楼宇设计荷载的物品。

(12)法律、法规及政府规定禁止的其他行为。

三、违约责任

承租人违反本公约规定，必须承担责任。对于不经意或未知情且并未造成较大影响的违规行为，第一次管理人员将给予口头劝止，并提醒注意学习和遵守本项目规定。

对再次违反管理规定的行为，管理人员向承租人发出书面限期整改通知书。

承租人第三次违反本公约规定的，视同承租人违约，出租人有权终止海珠区 物业租赁合同，出租人保留追诉权力。

四、其他事项

本公约如发生争议，双方应协商处理，协商不成时，依法向人民法院起诉，或向海珠区仲裁委员会申请仲裁。

本公约一式两份，双方各存一份，具同等法律效力。

出租人： 承租人：

法定代表人： 法定代表人（负责人）：

委托代理人： 委托代理人：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日