

## 許用協議 (Licence Agreement)

本協議於 2020 年月日由下列雙方簽訂：

1. 港漂家管理有限公司 (香港商業登記證號 64639772)，其註冊辦事處位於香港九龍觀塘鴻圖道 71 號瀝洋工業大廈 9 樓 (以下簡稱“甲方”)；
2. 獲許可的人士：\_\_\_\_\_ (證件號碼：\_\_\_\_\_) (以下簡稱“乙方”)；

前言：

1. 有鑑於甲方是位於期座樓室的單位租用人/租客及經營者(該單位以下簡稱為“公寓”)。
2. 亦有鑑於乙方向甲方申請入住公寓內下列的某部份地方，並同意遵守以下的條款及規則。
3. 現甲方同意批予非專屬許可使用權予乙方，授權乙方可使用或佔用公寓某部分地方、房間或床位 (該部份以下稱之為“許用房間”)，前提條件是乙方須與其他人共同使用公寓單位內的某些設備。
4. 雙方同意甲方將安排乙方入住座樓室房，並願意遵守以下條款。

據此，雙方協議條款如下：

### 1. 許用期

- 1.1 許用期由 2020 年 8 月 18 日到 2021 年 8 月 15 日，除雙方另有書面協定外，不可提早終止本協議。

### 2. 甲方責任

- 2.1 甲方將提供公寓予乙方在港居住，甲方並會負責基本的管理及提供網路服務，基本傢俱、家電及為期一年的協定的客戶服務 (“協定的客戶服務”)。

### 3. 協定的客戶服務

- 3.1 提供公寓 WIFI 上網服務；
- 3.2 提供公寓家具(包括床、書桌、衣櫃、冷氣機、微波爐、洗衣機、冰箱) (“公寓家具”)；
- 3.3 客戶服務之使用時間為星期一到五早上 10 時至晚上 8 時之電話查詢及微信客服；
- 3.4 客戶服務包括公寓諮詢、或任何查詢，但不包括其他除第三條點 2 所列之項目以外之維修費用及所有人為損壞；
- 3.5 提供服務地點的宿舍服務；
- 3.6 每星期一次上門清潔打掃公共空間服務。

### 4. 維修及保養服務項目 (“管理費”)

- 4.1 日常家居維修: 包括但不限於: 馬桶維修，更換門鎖，更換電燈泡，疏通下水道，疏通排水管 (受人為損壞之家居維修不包括在內)。
- 4.2 房間滅蟲服務: 共兩次，分別於入住公寓前及於夏季進行。實行日期由甲方訂立。
- 4.3 清洗冷氣機: 一年一次。由甲方安排實行日。
- 4.4 代辦門卡: 甲方為乙方代辦公寓所需門卡(如有)，門卡所需要資料由乙方提供。
- 4.5 代辦申請及開通水電煤氣: 代辦水電煤申請開通及帳單分發。
- 4.6 其他服務: 於辦工時間，到港漂家大圍辦工點提交按金 HKD200 借用公寓後備鎖匙，於 2 日內歸還鎖匙。
- 4.7 免費開鎖服務乙次: 乙方需通知客服，由客服代為安排開鎖服務。如有任何費用產生，乙方需預先支付，手持單據到港漂家大圍辦工點實報實銷 (人為損壞不包括在內)。

## 5. 許用費用及合約費用安排

- 5.1 乙方每月許用費用為 HKD (不包括每月之水、電、煤費用，該等費用須乙方與室友商討計算方法)。
- 5.2 乙方於許用期內需付之管理費為 HKD3800，必須於 2020 年 8 月 18 日或入住公寓當天前繳付，依較早者為準。
- 5.3 乙方需於 2020 年 3 月 7 日前繳付 HKD0 押金(2 個月押金)。
- 5.4 餘下的許用費用 HKD 需於 2020 年 8 月 30 日前繳清，否則甲方有絕對權力立即終止此協議，並清走乙方在到期日所遺下的物品並沒收所有押金及費用，及有權採取適當行動追討乙方所欠的租金及所有由此衍生的一切費用及開支將構成乙方所欠甲方的債項，甲方將有權向乙方一併追討所欠款項全數。
- 5.5 乙方須清繳在許用期內之水費，電費，煤氣費及其他類似的雜費(如有)等。如有任何欠款，相關押金將不會退還，直至乙方結清費用為止。
- 5.6 在不影響房屋結構和使用安全的情況下，乙方應合理使用其所被授權使用的許用房間及其附屬設施。如因使用不當造成物業、房屋及設施損壞的，乙方應立即負責修復，並賠償甲方損失。合同屆滿或終止後內，甲方驗收合格後無息退還押金；否則，甲方不再退還押金，自行恢復。押金不足以支付恢復費用時不足部分由乙方負責補齊。
- 5.7 於本協議完結時，乙方需確保一切傢俱、家電，服務單位的正常運作，必須將該租用的許用房間及/或公寓裝修完整性，如出現人為損壞，甲方有權從乙方所繳之押金內扣除甲方之實際損失，如所有提供之物品一切正常，均會於合約完結後，一周退還所有押金。
- 5.8 在本許用協議簽署日至 2020 年 8 月 15 日期間，若在甲方之平台(包括網站、APP、微信、小程序或任何相關平台)，相同公寓單位之每月許用費用向下調整，則本協議之許用費用相應調整。

## 6. 甲方的權利、義務

- 6.1 甲方有權要求乙方按期或立即交付許用費用、及在許用期內乙方按本協議應付之費用及賠償。
- 6.2 乙方有下列情形之一時，甲方有權立即解除合同，並且押金不予退還，未交齊的許用費用及/或物業管理費(如有的話)在合同解除後 5 日內由乙方負責補齊:
  - 6.2.1 未經甲方書面擅自改變使用公寓用途及性質；
  - 6.2.2 從事非法活動；
  - 6.2.3 乙方嚴重違反紀律、公寓規則、或與公寓及大廈有關規章制度(包括但不止于違反大廈公契)；
  - 6.2.4 未經甲方書面同意擅自搬出公寓、轉租、轉讓承租公寓或與非甲方授權的人士共享許用房間及/或其附屬設施
  - 6.2.5 逾期交付許用費用；
  - 6.2.6 裝修破壞房屋結構而影響安全使用服務地點；
  - 6.2.7 嚴重影響其他許用人士的生活、寧靜使用權、侵犯公寓內其他人生活及私隱及/或破壞秩序；
  - 6.2.8 安全事故或較大治安事件。
- 6.3 甲方必須尊重乙方的權利，不得以監督為名干涉乙方在許用期內的正當生活和私隱。
- 6.4 甲方應保證所出租的房屋及設施完好並能夠正常使用，負責日常維護保養、維護。相關公用設備損壞時乙方應及時和甲方聯繫雙方根據責任及時修復，以免造成人員及財產損失，否則造成不良後果由乙方負責。
- 6.5 在許用期內，如發生公寓單位被收回(包括業主或政府收回)或不論任何原因導致之不適合正常生活或不可繼續居住，甲方將需盡能力安排替代公寓(包括但不限於安排同等條件之屋苑，或相同類型單位或其他公寓代替)，有關的替代公寓乙方將不可提出金錢申索，應以安排居住地方為首要目的下、與甲方友好相討。為免生疑，若甲方根據本協定第 6.5 條安排替代公寓，乙方不能按此條文終止本協議，和/或退回已繳押金及租金。

## 7. 乙方的權利、義務

- 7.1 合同有效期內，乙方對所佔用的許用房間及設施擁有合法使用權。乙方在合同項下合法使用及佔用許用的地方，不受甲方干預，除對甲方外，乙方只擁有許用房間(或其佔用的床位)的排外佔有權，公寓內其他地方與其他室友共用，不可獨佔；
- 7.2 乙方對於租用的許用房間只有使用權；
- 7.3 乙方不得利用許用房間或公寓從事非法活動；

- 7.4 乙方不得在公寓使用有毒有害、爆炸、放射性以及其他污染環境的材料；
- 7.5 乙方不得不按規範接電纜電線，而不可造成隱患或發生不良後果。若造成隱患或發生不良後果，後果由乙方獨力承擔；
- 7.6 乙方不得未經允許及書面認可，私自改變建築結構；
- 7.7 如乙方故意對所佔用的許用房間、公寓及其設施、或大廈的公共設施等 (不論是否甲方財產)有所損壞，維修責任由乙方全權承擔。乙方需承擔維修費用，或自行尋找維修師傅進行还原；
- 7.8 乙方許用期間所產生的一切安全、糾紛及法律後果與甲方無關。如 (包括但并不限于)：自殺、鬥毆、債務債權、治安問題、衛生、高空拋物砸到路人、使用大功率電器引發火災等責任由乙方承擔，而甲方並有權交由執法部門處理；
- 7.9 乙方必須實名入住，搬離公寓必須辦理退宿手續。
- 7.10 乙方須遵守附件一的公寓規則。

## 8. 房屋修繕責任

- 8.1 乙方在使用或租用的許用房間過程中，如非因乙方過錯，公寓或其附屬設施出現或發生妨礙安全、正常使用的損壞或故障時，乙方應及時通知甲方並採取可能之有效措施防止缺陷的進一步擴大；甲方應在接到乙方通知後 10 日內進行維修。
- 8.2 甲方對公共部分、設施以及各個許用房間或公寓單位進行的檢查、維修，乙方應積極協助，不得阻擾。
- 8.3 甲方有權派工作人員進入乙方的租用的許用房間對公共設施 (不只僅限於水、電、氣、通訊等管道) 及/或所有設備進行有關檢查和維修，但應提前通知乙方；但緊急情況下，甲方有權不經乙方許可進入乙方租用的許用房間或公寓實施緊急維修措施。
- 8.4 對公共部分設施檢查，甲方有權在發出合理通知後，暫時停止乙方任何設施的使用並進行維修，但在緊急情況下，甲方有權無須通知實施上述行為，同時無須向乙方做任何補償。

## 9. 銀行轉帳訊息

9.1 乙方必須根據以下甲方的銀行戶口入帳，方視為有效的繳款：

Account Holder (入帳方公司名稱)	GANG PIAO JIA MANAGEMENT LIMITED (港漂家管理有限公司)
Bank (銀行名稱)	BANK OF CHINA (HONG KONG) LIMITED
Address (銀行地址)	Bank of China Tower, 1 Garden Road, Central, HK
SWIFT Code (SWIFT 編碼)	BKCHHKHHXXX
Bank Code (銀行編碼)	012
Branch Code (分行編碼)	601
Account No. (帳戶號碼)	012-601-2-014388-8

Account Holder (入帳方公司名稱)	GANG PIAO JIA MANAGEMENT LIMITED (港漂家管理有限公司)
Bank (銀行名稱)	The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited
Address (銀行地址)	No 1 Queen' s Road Central
SWIFT Code (SWIFT 編碼)	HSBCHKHHHKH
Bank Code (銀行編碼)	004
Branch Code (分行編碼)	747
Account No. (帳戶號碼)	747-108355-001

9.2 如乙方繳付費用時出現延誤、遲滯、脫期等，甲方可根據本協定第 5 條許用費用按比例收取利息。

## 10. 印花稅

10.1 本許用協議 (Licence Agreement) 的印花稅由雙方共同支付。

## 11. 爭議解決程序

11.1 合同在履行過程中如發生爭議，應由雙方先行友好協商；如協商不成時，可以向法院提起訴訟。惟甲方保留一切釋譯本協議之最終決定權。

## 12. 一般規定

12.1 本合約為保密合約。除為獲得法律意見及用於涉及雙方的訴訟外，雙方均不應使用或告知第三方任何協議內的信息。

12.2 本協議對雙方均有法律效力及約束力。

12.3. 除非經甲方的同意，本協議項下的權利及義務，乙方不得轉讓。甲方可轉讓本合約的全數或部分利益及/或責任予第三者，但須予乙方不少於 1 個月的通知。

12.4. 任何一方在履行任何義務時，因人力不可抗拒的原因發生的失敗或延遲時（這指這種失敗或延遲由於上帝的行為或不可控制的且在合理慎重行動下不可避免的環境因素）均不需對另一方負責。被不可抗力影響的一方應迅速通報另一方，並提供前述環境的可能持續時間最精確的估計以及採取措施避免損失擴大。如果環境持續或有可能持續 2 個月或以上，雙方將討論克服困難的方法。

12.5 如果本協議為任何法庭或法院的原因或目的判定無效，這類無效不影響本協議的其他規定，不管無效條款是否被除外，本協議仍基於雙方初衷而給予效力且對對方不產生負面影響的情況下，本協議條款可引用。

12.6 本協議(連同本協議所指的任何文件)構成本協議雙方的全部協議。

12.7 雙方明文聲明本協議的任何變更須以書面紀錄方為有效。

12.8 本協議雙方須作出及簽署或促使作出或簽署所有令本協議的條款實施可能需要的進一步行動、行為、事項和文件。

12.9 所提及的條款和附件是指本協議的條款和附件；所提及的分條，是指所提及的有關條款出現時的分條(除非文義另有所指)。本協議的附件須視為構成本協議的一部分。

12.10 標題只為方便而設，不得影響本協議的解釋。

## 13. 適用法律

13.1 本協議受香港法律管轄並須按其解釋。本協議雙方甘願受香港法院的專屬司法管轄權規限，以便決定或強制執行任何因本協議而產生的索賠。

## 14. 違約責任

14.1 雙方經協商達成一致，在本協議履行過程中，若因簽約任何一方違反本協議項下責任和承諾，或其他行動影響本協議履行，違約方應承擔違約責任。

## 15. 保密

15.1 乙方應將本協議及本項目中的所有細節，雙方之間的相互聯繫及提供的文件作為秘密資料對待，未經另一方的事先書面批准，不得以任何方式向本協議的簽字雙方之外的任何一方洩露。未經對方事先書面同意，不得向任何第三方披露。

15.2 本條款在合作完成或終止時仍然有效。

## 16. 完整協議

16.1 本許用協議構成各方就本協議標的事項的最終及完整的協議，並取代各方之間與本協議標的事項有關的任何先前或同時期所有(包括口頭或書面)的通訊、陳述、表述或協議（包括但不限於通過不同渠道接收或簽署協議的早期版本）。

-此頁完-

17. 合同文本

17.1 本許用協議 (Licence Agreement) 自雙方簽字之日起生效，一式二份，雙方各執一份。接受以上要求並同意遵照執行者，請簽字確認。

17.2 在雙方友好商議及確認下，本協議於首頁書明的日期簽訂，以資證明。

甲方：  
授權人(Licensor)印鑒或簽名



2020年3月4日  
經手人姓名：CHRISTINE

乙方：  
獲許可的人(Licensee)或其監護人簽名

年 月 日

附件一：

## 公寓規則

港漂家从六年学生公寓的运营过程中，总结出一些室友之间可能出现的相处问题，为减少这些生活摩擦，我们拟定了以下公寓须知，希望帮助同学们更融洽的相处，若室友间发生任何争执，可以此须知作为标准。如需港漂家介入调解，我们将会以此须知为准则处理相关争议。

此须知只供参考，室友间可自行订立该公寓的使用规则。

### 清洁类：

- 1) 房间需自行清洁，清洁服务只限公共地方，每星期一次，如需清洁房间需自行与清洁人员商讨收费。
- 2) 因清洁阿姨一星期只来一次，每次煮饭或使用厨房后，需自行清洁还原，否则会导致昆虫滋生，影响居住环境。

### 厨房类：

- 3) 房间内不得无故生火，如因除煮饭生火导致室友损失，需自行与室友沟通赔偿。
- 4) 煮饭用具于使用后，需自行清洁及放回厨柜内，或与室友协商摆放位置。
- 5) 因香港气候潮湿，每次煮饭后，需立即将厨余倒入垃圾袋并绑好，丢到楼层对应垃圾房。否则不到一星期就会有蟑螂出现，影响生活质素。如接获室友投诉煮饭后不清理者，需立即自行清理。

### 家电类：

- 6) 冰箱里的过期物品需及时自行处理，并与室友协商摆放位置。
- 7) 未经室友同意，不得吃掉室友摆放于冰箱中的任何食物。
- 8) 空调不可连续使用超过 15 小时，需至少给予空调半小时休息，否则会很容易坏掉。出门前必须关空调，如空调出现损坏，需等待港漂家职员联系维修。
- 9) 一切家具及电器为租借形式，港漂家持有最终拥有权，如发现人为故意损坏，需作出相应赔偿。
- 10) 离开房间时需关掉一切电源，否则需与室友协商额外电费。

### 洗手间类：

- 11) 建议每次使用洗手间不超过一小时，室友之间可协调好洗漱时间。
- 12) 公共地方不得放置私人物品而影响其他室友的正常生活
- 13) 不得故意破坏公用物品，一切人为故意损坏，同学需自行支付有关维修收费。
- 14) 杂物房只放置行李箱，如需摆放其他私人物品，必须与其他室友协商
- 15) 洗澡后请自行清理下水槽的头发，否则会导致下水道淤堵，堵塞后需等港漂家职员维修后才能使用。

### 日常生活类：

- 16) 在未经其他室友同意前，不得带异性或亲友回公寓过夜
- 17) 未经室友许可，不得私下移动室友的物品，应友好协商安排双方同意的做法。
- 18) 个人护理用品使用后，需存放回自己房间，或自行与室友协商有关摆放位置。未经室友同意不得占用他人空间。
- 19) 自行保管私人物品，如有任何损失，港漂家不负任何责任。未经室友同意，不得擅自进入别人房间，请尊重别人隐私，如有室友投诉并查明属实，本公司将报警处理。
- 20) 晚上 11 点后不得喧哗或发出噪音，影响其他室友的睡眠质量
- 21) 公寓范围内不得吸烟，影响其他室友健康。
- 22) 不得高空掷物，发现违例者将报警处理
- 23) 请保持房间清洁及个人卫生，不可因个人卫生行为而影响其他室友生活。
- 24) 水、电、煤气费，需于收取账单后一个星期内缴付。
- 25) 如回家或离开公寓多达一个月以上者，需与港漂家职员联络，以确保阁下安全。
- 26) 公寓范围内不得饲养宠物。
- 27) 不得自行将服务转让于第三方，如有发现，港漂家将不会承认有关安排，并会邀请有关第三方离开。如需转让给第三方，必须得到港漂家同意。