

單位協議書 – 條款及細則

由許可人及被許可人訂立，其名稱，地址及詳情列於隨附的許可協議第一部份內。本許可協議為雙方達成以下列之協議：

1. 定義

- 1.1 “使用時段”
許可人允許被許可人使用的時段。
- 1.2 “開始日”
許可人允許被許可人在使用時段中的首日。
- 1.3 “按金”
許可協議中指明的金額。
- 1.4 “到期日”
在本協議期間，每個日曆月的第一天，或如到期日剛好在星期六、星期日或公眾假期，則為前一個工作日。
- 1.5 “所述貨品”
被許可人送至場所存放於單位內任何物件。
- 1.6 “香港”
中華人民共和國香港特別行政區政府。
- 1.7 “許可費”
協議中指明之總金額。
- 1.8 “場所”
許可人所示地址的場所。
- 1.9 “被禁止項目”
本協議第 5.8 條指明項目。
- 1.10 “單位”
許可人所指明的單位或許可人可能在本協議第 6 條指明的其他單位。

2. 佔用權利

- 2.1 鑒於被許可人支付許可費和遵守本協議的條款和條件，許可人特此按照本協議（包括本協議的任何修改或修訂）規定，由開始日起至終止時止，授予被許可人（而不是任何其他人），僅為存放所述貨品而佔用單位。
- 2.2 被許可人通過訂立本協議保證和聲明，它對所述貨品擁有全部法律和實益所有權，並且就由於此聲明不真實造成對擁有權或管有權有任何爭議而產生的任何追索或費用或任何行動或程序，對許可人作出申索。
- 2.3 為免生疑，被許可人特此承認並明示同意，本協議任何規定不應被解釋為對場所或單位設定任何法律或衡平法上的所有人權益。

3. 檢查

被許可人確認，它已查看過和檢查過單位，並對有關其面積、大小、適合性和情況等各方面（尤其是對其安全和保安方面）表示滿意，並且放棄以有關上述各項或有關本協議任何其他事項的錯誤陳述，保證或聲明（口頭或書面）為依據的所有申索（如有的話）。

4. 使用單位

- 4.1 許可人保留權利不時對有關單位和(或)有關場所的許可使用時段、一般管理和保安作出規定（“所述規定”）和進行修訂，被許可人並同意遵守和遵從所述規定。
- 4.2 被許可人應在使用時段的任何時候使用單位，許可人保留更改使用時段的權利，無須發出任何事先通知。
- 4.3 除被許可人和許可人書面授權或陪同人士外，任何其他人皆不獲准在使用時段使用單位。被許可人可隨時撤銷其授權，但該撤銷應在許可人收到書面撤銷通知方才生效。許可人隨時要求被許可人或任何其他人出示身份證明（儘管許可人無須如此行動），許可人並可拒絕不能出示有效身份證明的任何人士使用。
- 4.4 除被許可人應負責確保於其不在的所有時間將單位鎖上，許可人不應負責將單位鎖上和開鎖。
- 4.5 被許可人應容許許可人（及其代理人、僱員、承包者或授權人士）在所有時候和就所有目的進入單位，包括（在無損於上述一般情況下）檢查單位或對單位進行維修和改動或確保被許可人遵從和遵守協議規定的權利。
- 4.6 在下述情況下，許可人保留權利隨時進入單位，而不就此通知被許可人（並於有需要時將鎖弄開以進入單位）：
 - (a) 許可人相信單位內藏有被禁止項目或其用途是違反本協議規定的；
 - (b) 警方、消防署、香港政府或法院命令要求許可人作出此行動；
 - (c) 許可人認為情況緊急，有必要如此行動；
 - (d) 按照本協議第 4.5 條、6.2 條和 9 條使用單位；
 - (e) 防止財物損毀或人身傷害；或
 - (f) 許可人認為有任何上述情況時而予以確實。

但是，許可人在任何方面皆不應就被許可人因此而可能受到或遭受的任何性質的損失或傷害而對被許可人承擔責任或負責

5. 被許可人的義務

被許可人應遵從下列條款及條件：

- 5.1 單位及其各個部份維持於維修妥善、狀況良好和可租賃的情況下，並且完全沒有被許可人的廢棄物。
- 5.2 向許可人保證，存放在單位內的所述貨品是被許可人本身的財產，並且不會將不是被許可人財產的任何所述貨品存放在單位內。
- 5.3 遵守場所內許可人在任何僱員或代理人的指示和許可人可不時發出或修訂的使用單位所述規定。

5.4 在租用期內單位如有任何損毀(包括所有電力設備損毀)，被許可人須負責修理或賠償。如被許可人因疏忽而毀壞本單位或其他任何部份之設備，損及別人的傢俱衣物或傷害其他人等，被許可人須負責賠償，並立即通知許可人。

5.5 就在任何方面因本協議，產生的所有損失、申索、要求、行動、程序、損害賠償、費用或開支或其他責任，對許可人作出賠償和使許可人獲得上述各項的賠償。

5.6 未經許可人書面同意，不對亦不准許他人對單位作出任何改動或增建或在單位內或其周圍附加任何固定裝置或標誌。

5.7 被許可人搬遷該單位時，該單位內之電器設備包括冷氣機壹部，電菲士箱壹個，照明燈____盞，被許可人退租時，須要完整交回許可人。如被許可人故意損壞該等設備可被控告惡意破壞物品罪並須負責賠償。

5.8 此單位祇准作工業用途。

5.9 在單位內保存或存放或促使或容許或允許在單位內保存或存放下列任何項目：(被禁止項目)

- (a) 總值超過港幣五萬元(HK\$50,000)的所述貨物；
- (b) 食物或易變壞的貨品；
- (c) 鳥、魚、動物或任何其他生物；
- (d) 諸如油漆、汽油、石油、火藥、硝酸鉀、煤油、燃料油或洗滌溶劑等爆炸可燃的物品或液體；
- (e) 槍械、武器或彈藥；
- (f) 化學品、輻射品或生物劑
- (g) 有毒廢料、石棉或其他危險物料；
- (h) 下列項目：能從單位排放任何煙味、氣味或臭味或發出能從單位外聽到任何聲音或感受到震動的項目：
 - (i) 非法物質、藥物、物品或貨品；
 - (j) 非法取得的物質、藥物、物品或貨品；
 - (k) 壓縮氣體；或
 - (l) 其儲存受法律管制的任何其他有害或危險的物料。

5.10 不在單位和 (或) 場所或其他任何部份，促使或容許或允許在單位和 (或) 場所或其他任何部份進行任何事情，而此等等事情在任何時候可能對或成為對許可人或鄰近單位的租戶或佔用人或使用者造成滋擾、煩擾、損害或干擾或在任何方面可能是違反香港法律或規定的。

5.10 不得使用單位作任何非法或不道德用途。

5.11 不得在場所或單位進行任何可能使許可人(或其他單位使用者) 的保單(如有的話) 無數或增加其保費的事情。

5.12 不得在單位的牆上、天花、地板或門上附加任何物件或對單位作出任何改動。

5.13 不得在場所的任何通道、樓梯、服務地區或任何其他部份造成任何妨礙或不適當的阻礙，被許可人在任何時候於使用該地區時應予人方便。

5.14 不得在場所的任何通道、樓梯、服務地區或任何其他部份使用手腳車、電動腳車或有鐵輪的手推車、電動車等。如發現使用，每次罰款港幣 \$2000；如有損壞室內的任何物品除照價賠償外並罰款港幣\$2000。

5.15 不得進行任何事情，或容許或允許任何人行使或聲稱行使本協議給予的權利以進行任何事情。而此等事情就場所或單位而言會導致或可能導致許可人違反許可人根據任何租約或許可證應負的任何契約承諾或其他義務的。

6. 其他單位

6.1 許可人可向被許可人發出七日書面通知隨時要求被許可人將所述貨品從一個單位遷移至許可人指定的另一個單位。其他單位的大小應與當時的單位類似。

6.2 將被許可人所述貨品從當時的儲存單位遷移至其他單位的風險將由被許可人承擔。如果被許可人沒有在有關遷移通知內指明的時間前，安排將所述貨品遷移至其他單位。許可人可進入當時的單位並安排遷移所述貨品。許可人安排的任何遷移的風險將由被許可人承擔。有關遷移的費用將由被許可人支付，而許可人將把此等費用加入許可費內。

6.3 如果被許可人的所述貨品被遷移至其他儲存單位，則本協議將通過以其他儲存單位的號碼替代當時的號碼而予以修改，但本協議即使沒有這樣的修改仍將繼續充分有效。許可費亦將繼續適用於其他儲存單位。

7. 許可費

7.1 被許可人應在簽署本協議時，就許可提供的儲存和 (或) 服務的最短期間支付許可費，並應在之後在到期日預先支付許可費，不作任何扣減或抵銷。

7.2 許可費的首次和最後一次付款應根據到期付款的該月餘下的日數按比例 (如有需要) 支付。

7.3 費用可以現金、支票或直接轉帳支付。

7.4 許可人向被許可人通知後 (見第 17 條)，可隨時增加許可費，該項增加於該通知日期後至少一個星期的第一個到期日生效。許可人未能通知被許可人的話，許可人把加價通知放入被許可人儲存單位內，等同已通知被許可人。

7.5 如被許可人於合約完結前取消使用單位，仍需繳付整段合約期之費用，而已預繳之費用將不獲退還。

8. 按金

- 8.1 被許可人應在簽署協議時向許可人支付按金，按金將於本協議終止後三十日內由許可人（無息）歸還被許可人；但是，許可人應有權從按金中扣除與下述項目有關的任何款項：
- (a) 就被許可人、其代理人或被邀請人或由存於單位中的所述貨品對單位、場所或任何其他單位造成的任何損毀進行修理；
 - (b) 任何未付的許可費或遷移費用或其他費用；或
 - (c) 被許可人對許可人應負有的尚未全部履行的任何其他義務。
- 8.2 如果許可費按照本協議第 7.4 條有任何增加，被許可人應在上述每個情況另以保證金方式向許可人支付一筆款項，此筆款項相等於許可人當時持有的原按金額與假設許可費增加後應持有的按金額的差額，其目的為使根據本協議持有的按金始終維持在據之計算原按金的許可費乘以月份總數的金額，此筆款項應在是項增加後支付經增加的許可費時一起支付。
- 9 沒有在到期日前支付許可費
- 9.1 如果被許可人沒有在到期日前支付許可費或支付被許可人根據本協議應付的任何其他款項，許可人應立即有權就任何到期未付的許可費和（或）其他款項，按每月百分之五的利率計算利息，由到期日或上述款項到期支付之日起計至實際付款之日。
- 9.2 如果本協議第 7 條和第 9.1 條規定的許可費或利息的任何部份在到期日後超過十五日尚未支付（不論是否已正式要求付款）或被許可人沒有或忽略遵守或履行本協議任何何條款，或被許可人（作為個人）或為破產或（作為公司）進行清盤或成為無力償債或債權人達成任何妥協或債務安排，則在任何上述情況下，許可人亦可：
- (a) 拒絕被許可人進入使用單位和封鎖單位；及
 - (b) 就許可人職員執行許可人根據本協議所指的權利和（或）補救方法或試圖如此執行所承擔的工作，向被許可人徵收港幣五十元的行政費或較高的合理和適當的費用；

而無損於許可人就尚未解決的被許可人違反或未遵守本協議任何行為具有的任何訴訟權，和無損於許可人運用被許可人按照本協議第 8 條支付的按金的權利。

- 9.3 如果本協議第 7 條、9.1 條和 9.2 條規定的許可費、行政費或利息的任何部份在到期日後超過三十日尚未支付（不論是否已正式要求付款）或被許可人沒有或忽略遵守或履行本協議任何何條款，或被許可人（作為個人）或為破產或（作為公司）進行清盤或成為無力償債或債權人達成任何妥協或債務安排，則在任何上述情況下，許可人（除具有其根據本協議第 9.1 條和 9.2 條保留的權利外）亦可：
- (a) 將單位現有的鎖弄開；
 - (b) 將所述貨品從單位遷移至許可人可能決定的其他儲存設施，而不因此項遷移所發生的損失或損毀承擔責任；
 - (c) 要求被許可人償付從單位遷移所述貨品的全部費用和在其他地方的儲存費，以及許可人在之後任何時候需要遷移所述貨品時的其他任何費用；
 - (d) 終止本協議和將所述貨品視為被棄置，並在之後（通過拍賣或私人協約）代被許可人出售所述貨品和將所述貨品的所有權轉移給買方，代被許可人銷毀或以其他方式處置所述貨品。任何出售的收入可由許可人保留，並可用以清償任何尚未支付的許可費，和（或）許可人因行使其於本協議項下的權利所招致的其他費用或開支，和根據本協議應付給許可人的任何其他款項。如果出售的收入不足以清償或解除被許可人對許可人承擔的尚未履行的責任，被許可人仍應對尚未清償的餘額負責，許可人並保留權利採取其認為必要的行動以收回尚未清償的金額；
 - (e) 將沒有出售的任何所述貨品視為被棄置並予以銷毀或以其他方式處置；和
 - (f) 除被許可人根據本協議第 9.2 條要支付港幣五十元的初步行政費或較高的合理和適當費用的義務外，就許可人職員執行許可人的權利和（或）補救方法或試圖如此執行所承擔的工作，另向被許可人徵收港幣四百五十元的行政費或較高的合理和適當的費用。

而無損於許可人就尚待解決的被許可人違反或未遵守本協議任何規定的行為具有的任何訴訟權，和無損於許可人運用被許可人按照本協議第 8 條支付的按金的權利。

10. 不轉讓

本協議的利益純粹是被許可人個人的並不可以轉讓，而本協議第 2 條所給予的權利僅可由被許可人行使並予以轉讓或以其他方式處置。

11. 免除責任

- 11.1 對存放於單位的所述貨品的任何損失、損毀、磨損、丟棄或毀壞，不論上述各項是否因許可人及其僱員或代理人或其他單位使用人的任何行為或不行為、疏忽或故意失責所造成，許可人概不負責，許可人亦不對被許可人因所述貨品的任何損失或損毀而承擔的任何損失負責。
- 11.2 因本協議項下的失實陳述或任何默示保證或條件或明示規定等所有情況，許可人及其僱員或代理人均不根據本協議產生的或與本協議有關的任何損失或損害費用。開支或其他申索（不論是否因許可人及其僱員或代理人或其他人的疏忽所造成）對被許可人負責。

12. 賠償

- 12.1 就許可人或其任何僱員或代理人或其他單位使用人因被許可人所引起的所有申索、要求、責任、損害賠償、費用和開支，被許可人應對許可人作出賠償，並使許可人不受上述各項的損害。
- 12.2 如果在本協議終止時被許可人未將全部所述貨品移離單位，而未按照本協議第 13.4 條將處於整潔和齊整狀態的和處於與開始日相同狀態的單位交還，被許可人應就許可人因此受到的任何損失或損害和招致的所有費用和開支，對許可人作出賠償，並使許可人獲得上述各項的賠償。

13. 終止

- 13.1 本協議按月/半年/年作出。任何一方可在合約到期日前向另一方發出壹個月的通知（見第 17 條）終止本協議，任何上述終止於該通知上指明的日期生效，而無損於任何一方因另一方先前提違反本協議任何規定而可能有的權利。在任何一方未有通知終止的情況下，將會按本協議中的標準月費延續本協議，直至另簽新協議為止。
- 13.2 如果被許可人根據本協議應付的任何許可費或其他費用尚未清償或被許可人違反本協議。
- 13.3 如果被許可人違反本協議，許可人可向被許可人發出書面通知終止本協議，儘管可能有任何通知期，該終止應立即生效。
- 13.4 本協議終止後，被許可人應將所述貨品移離單位處於整潔和齊整的狀態和處於與開始日相同的狀態。
- 13.5 本協議終止後，被許可人應就許可人清潔單位和將單位恢復原狀或處置留在單位內任何所述貨品和廢棄物所招致的任何費用對許可人負責。
- 13.6 如果被許可人沒有在本條發出的通知指明的日期後七日內或在本協議終止後七日內將全部所述貨品移離單位和場所。許可人保留權利按上述第 9 條所指明的方式將所述貨品視為被棄置，並在之後出售、銷毀或處置所述貨品和運用任何出售的收入。如果經處置所述貨品的收入不足以支付根據本協議到期的金額，許可人保留其權利之後再向被許可人收取其他費用。
- 14 不構成租約

本協議不應對被許可人設定任何租約，亦不賦予被許可人任何租賃權利，許可人與被許可人之間亦不應構成業主和租戶的關係。

15. 規章制度

許可人應自由地不時訂定有關使用單位的規章制度。被許可人應遵守和履行該等規章制度，就如該等規章是本協議的條款一樣。

16. 不可抗力

如果因任何天災、暴動、罷工或關閉工作場地，貿易爭議或勞資糾紛、意外、廠房或機械停止運轉，火災、水災、難於取得工人，材料或運輸、電力故障，或其他許可人不能控制的和妨礙許可人向被許可人提供許可和使用場所和（或）單位的情況，防止、阻止或延誤許可人履行本協議，直接或間接導致被許可人受到任何損失或損害，許可人對此概不負責。

17. 通知

被許可人根據本協議條款發出的所有通知應以書面為之。如通知以專人送遞或以掛號預付郵資的郵寄方式，寄送至最近所知的另一方面地址或在本協議給予的地址或其在香港的註冊辦事處給另一方，則應被視為充分送達。以掛號或預付郵資郵寄的通知應在郵寄之時被視為已經發出。

許可人向被許可人發出口頭或發出短信或發出電郵或書面都視為有效的通知，如通過以上途徑中的一種或多種都未能通知被許可人的話，許可人把通知放入被許可人單位內，等同已通知被許可人。

18. 一般規定

- 18.1 許可人延遲行使其於本協議項下的任何權利，將不損害其權利或構成放棄該等權利，部份行使任何權利亦不妨礙將來行使該項權利。
- 18.2 被許可人不得轉讓其協議項目下的任何權利，亦不得將單位或其任何部份分組給任何其他人士、商號或公司，與上述其他人、商號或公司分享單位或其任何部份的管有權或放棄此項管有權予上述其他人、商號或公司。
- 18.3 本協議中每項條款是可予分割的並獨立於任何其他條款。如一項或多項該等條款在任何時候是或成為無效、不合法或不可執行，執行，其餘條款有效性、合約性和可予執行性在任何方面均不受到影響。
- 18.4 本協議應受香港法律管轄，本協議雙方服從香港法院的專屬管轄權。
- 18.5 如果被許可人有兩個或兩個以上的人士，其在本協議項下的義務應是共同和各別的。
- 18.6 不論理由為何，許可人保留權利拒絕接受任何貨品。
- 18.7 如許可費和（或）費用持續不予支付，則所接受的所述貨品將會設定留置權。
- 18.8 本協議列明本協議雙方之間所達成的全部協議，就許可人或被許可人或單位或本協議而言，並作出或給予任何其他聲明或保證，如果已作出、給予或默示上述聲明或保證，該等聲明或保證特此予以放棄。
19. 許可人在所述貨品存放於單位期間不應就所述貨品投保。在單位存放所述貨品的風險全部由被許可人承擔，被許可人必須按其全部重置價值就所述貨品投保。
20. 續期
被許可人有優先權在到期日前續期使用原有單位的租用服務。
21. 許可人將保留修改或增刪所有條款及細則之權利，並有權隨時更改、暫停或取消條款內容，而毋須預先通知被許可人和承擔任何責任。新條款即時生效，舊條款就自動作廢，被許可人繼續佔用單位則視為同意新條款。