

# 物业服务合同



建弘物业  
JIANHONGWUYE

合同备案号: 2024KJXYBA00604

甲方:



乙方:



签订时间: 2024年1月1日

# 物业服务合同

甲方(委托方):

指定代表: 刘勇

身份证号码:

联系地址: 甘肃省甘南州合作市甘南州自然资源局

联系电话: 13321240608

乙方(受委托方):

法定代表人: 刘凤芳

统一信用代码: 91630010701351657

联系地址: 甘肃省甘南州合作市水电花苑院内

联系电话: 18893838861

甲方选聘乙方提供物业服务, 根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定, 在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上, 订立本合同, 以便共同遵守。

## 一、本物业项目的基本情况

- 1、名称: 甘南州地质灾害应急中心办公楼
- 2、坐落位置: 甘南州合作市环城东路007号
- 3、面积: 6910.65平方米, 建筑面积: 平方米。

## 二、物业服务用房

- 1、用房内容: 物业服务用房主要用于物业服务企业客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤、办公用房等。
- 2、位置及具体情况: 物业服务用房位于。建筑面积为: 平方米。

## 三、乙方应当提供物业服务包括以下内容

- 1、制订物业服务工作计划根据法律、法规的授权制订物业服务

的有关制度；并按照有关制度和计划组织实施；管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等；

2、负责保管甲方移交的全部资料。负责建立、保管相关档案和资料；

3、负责本物业管理区域内物业共用部位的日常维修、养护和管理；

4、负责本物业管理区域内物业共用设施设备的日常维修养护、运行和管理；

5、负责共有绿地、景观的养护的管理；

6、负责清洁卫生服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收集等；

7、负责协助维护公共秩序和协助做好安全防范工作；

#### 四、物业服务期限

物业服务期限为壹年（大写）年，自2024年1月1日起到2024年12月31日止，合同到期后，若甲乙双方继续合作另行签订合同

#### 五、物业服务费用

1、本物业管理区域内的物业服务费标准为：1.85元/平方米/月

2、物业服务支出包括以下部分：

- (1) 乙方员工的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (2) 部分物业共用设施设备的日常运行、维护费用；
- (3) 物业区域内清洁卫生费用；
- (4) 物业区域内绿化养护费用；
- (5) 物业区域内秩序维护费用；
- (6) 乙方办公费用；
- (7) 乙方企业固定资产折旧；

(8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

(9) 乙方履行本物业服务合同项下所有义务需要的其他费用。

3、甲方应当在本合同签订之日起\_\_\_\_日内一次性支付物业服务费 15346.43 元 (大写: 壹拾伍仟叁佰肆拾陆元肆角叁分)。

4、乙方按照甲方需求提供维修、养护或其他特约服务的,应当与甲方签订特约服务协议,服务事项、标准及费用由双方在协议中约定。

## 六、双方权利、义务

### (一) 甲方权利、义务:

(1) 审定乙方拟定的物业管理制度;

(2) 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

(3) 查阅本小区物业档案资料,与物业公司内部管理有关的资料除外;

(4) 监督公共建筑、共用设施设备和物业管理办公用房及经营用房的使用情况;

(5) 协助乙方做好宣传教育、文化活动,协调乙方与行政管理部门等关系;

(6) 政策规定由甲方承担的其他责任;

(7) 按时交纳物业管理服务费及其他费用;

(8) 协助乙方开展物业管理工作,完成和实现物业管理各项管理目标;

### (二) 乙方权利、义务:

(1) 根据有关法律法规及本合同的约定,制订物业管理制度;

(2) 可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务,但不得将本物业的管理责任转让给第三方;

(3) 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化

等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施；大型、本合同约定的中型维修时经甲方同意后启用维修资金。

(4) 制定物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告；

(5) 半年度向甲方公布一次管理费用收支帐目；

(6) 本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需要本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施。

(7) 按合同收取物业管理费及代收代交的约定费用。

### 七、物业管理服务质量；

1、房屋外观：整洁无破损；

2、设备运行：正常，排除安全隐患；

3、房屋及设施、设备的维修、养护：及时处理用户报修，按计划完成；

4、公共环境：环境设施完备，实行标准化保洁；

5、绿化：绿化管理要经常化、制度化，尽可能的减少破坏、践踏及占用现象，保证绿化成活率；

6、交通秩序：按规定做好小区内机动车辆出入及存车处车辆管理和安全，维护小区交通秩序保障，小区内车辆安全；

7、保安：加强防范，完成日常治安保卫工作，对发现涉嫌行治安违法的行为，应第一时间通知派出所等机构。

8、急修：工作时间，在收到报修请求后 30 分钟内安排人员处理；非工作时间，街道报修后 60 分钟内安排人员处理。

9、停车场：交通秩序日常维持，并保证消防通道保持畅通；

10、监控资料：经甲方同意，乙方有配合利害关系人拷贝相关资料的义务，但因未安装视频设备、监控盲区等而无法提供乙方无提供义务。

## 八、费用承担

1、经甲乙双方协商一致，乙方应将楼盖、楼顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、电梯等公共部分的配套附属设施和设施的维修养护、管理及所需配件产生的所有费用，由甲方承担；甲方可以聘请第三方进行上述项目的作业，也可以委托乙方进行相关作业，所有费用（包括但不限于人工费、材料费、配件费等）由甲方承担。

2、甲方负责聘请具有合法资质的电梯维保企业进行物业管理区域内电梯的维修、维保，所有费用由甲方承担，乙方对电梯相关的事宜除保洁之外，不承担任何义务和责任。

3、物业服务区域内，配件、设施、设备需要维修、更换材料的，材料由甲方提供，乙方负责维修。

## 九、合同终止

1、任何一方决定在本合同期限届满后不再续约的，均应当在期满3个月前书面通知对方。

2、本合同期限届满前，甲方决定继续聘用乙方的，应当在期满前3个月书面通知乙方；乙方自接到续约通知1个月内回复甲方。

3、本合同终止后尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当继续按本合同约定提供物业服务，在此期间的物业服务费按本合同约定的标准缴纳。

4、乙方自收到甲方不再续约的通知之日起三十日内履行下列交接义务，并退出物业管理区域：

(1) 物业共用部分查验交接以及移交相关档案资料等，见附件七。

(2) 甲乙双方结清预收、代收的相关费用，包括物业费的清算、对外签订的各种协议的执行等。

(3) 移交物业服务用房、物业服务的相关资料。  
在办理交接至撤出物业管理区域期间，乙方应当负责维持正常的物业管理秩序。

#### 十、违约责任

1. 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费标准的，甲方有权拒绝擅自提高部分的缴纳金。

2. 甲方违反本合同约定，经乙方书面催缴，未能按时足额缴纳物业服务费，应当按照本合同总价款的10%的标准向乙方支付违约金。

3. 甲方违反本合同的约定，实施妨害物业服务行为的，应当承担恢复原状、停止侵害、排除妨碍等相应的民事责任。

4. 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

5. 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应当按照有关规定处理。

6. 乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任

(1) 由于甲方的自身责任导致乙方的服务无法达到合同约定

(2) 非乙方责任出现供水、供电、供热、通讯及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

7. 乙方在两次向甲方以书面方式催缴欠缴的物业费，甲方仍不缴纳的，乙方有权通过诉讼途径维护自己的合法权益，由此产生所有费用（包括但不限于律师费、差旅费、诉讼费、诉讼担保相关的费用）由甲方承担。

#### 十一、合同更改、补充与终止

1. 经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充。

书面合同为准；

2、合同的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同须于期满前三个月向对方提出书面意见；

3、合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

## 十二、其他事项

1、本合同执行期间，如遇不可抗拒的自然灾害(台风、洪水、地震等)，造成经济损失的，双方应相互体谅、共同协商、合理分摊；

2、本合同自签订之日起生效。附件为合同的有效组成部分；

3、本合同正本一式三份，甲、乙双方和物业管理部门各执一份，具有同等法律约束力；

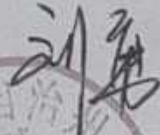
4、双方如对合同发生争议，协商不成的，可提请物业管理部门调解，或诉至管辖区人民法院；

5、双方协议不尽之处，双方协商完善签订书面补充协议，与本合同有同等法律效力。

甲方(盖章):

年 月 日

代表(签名):



代表(签名):

