投资大厦

物业服务合同

甲方：宝鸡市城投资产管理有限公司

乙方：宝鸡市市政工程养护服务中心

投资大厦物业管理服务合同

物业管理服务企业（以下简称甲方）：宝鸡市城投资产管理有限公司
地址：陕西省宝鸡市金台区虢十路3号盛世广场22号楼投资大厦
统一社会信用代码：91610300305661256Q
联系人：王萍
联系电话：0917-3809900

物业使用人（以下简称乙方）：宝鸡市市政工程养护服务中心
地址：宝鸡市长青路88号
统一社会信用代码：12610300435361788D
联系人：杨楠
联系电话：0917-3872008

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规的规定，在双方自愿、平等、协商一致的基础上，甲、乙双方就物业管理服务事宜达成如下协议并共同遵守。

第一章　物业基本情况

乙方使用物业位置：投资大厦（22#楼）10-11层，面积合计2290.98㎡（本面积为实测建筑面积）。

第二章　物业管理费及其它相关费用

一、物业管理费计算期限：自2025年1月1日起至2025年12月31日止，如果到期乙方没有续签物业服务合同，又没有搬离，乙方应当按照本合同标准继续交纳物业管理费。

二、物业管理费收费标准：人民币7元/㎡/月（包含电梯费及垃圾清运处置费，不含物业公用部位及共用设施用电费用），合计每年人民币192442.32元（大写：壹拾玖万贰仟肆佰肆拾贰元叁角贰分），乙方按年一次性支付物业管理费，第一年度物业费于本合同签订后3日缴纳，于每年1月15日前一次性预缴下年度物业费。

甲方收款账户信息如下：
户名：宝鸡市城投资产管理有限公司
开户行：建行宝鸡政府广场支行
账号：6100 1629 1010 5250 7514

三、代收代缴费用及其它相关费用：

1、电费：按照国家规定电价收取。同时根据（陕发改价格〔2021〕573号）文件，物业公共部位及共用设施用电费用等运行维护费用以物业费形式收取。

2、水费：6.30元/立方米

3、制冷费：12元/平方米·月（每年6月15日至9月14日），合计：82475.28元（大写：捌万贰仟肆佰柒拾伍元贰角捌分）

4、暖气运行费：7.6元/平方米（每年11月15日至次年3月15日），合计：17411.45元（大写：壹万柒仟肆佰壹拾壹元肆角伍分）

注：制冷供应时间为：8:00—18:00。

以上费用标准甲方有权根据国家能源价格政策变化或设备运行情况而做适当调整。

第三章　物业服务内容

一、共用部位的维护和管理

共用部位是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

二、共用设施设备及运行的维护和管理

共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、电梯、加压水泵、供电线路、配电设备、照明、供热线路、供气线路、安防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋、智能化设施等。

三、环境卫生管理

1、对公共场所环境卫生进行清扫和保洁。

2、公共设施设备保洁。

3、办公垃圾收集、清运。

4、花草树木进行定期修剪、施肥及养护。

四、消防及安全防范

1、协助有关行政管理部门做好本区域内安全防范工作。

2、消防巡检，预防火灾隐患。

3、外来人员登记。

4、各种突发事件的应急处理。

五、交通秩序与车辆停放

1、车辆须按规定线路行驶，进场后须按规定位置停放。

2、负责疏通和维护区域内公共交通秩序。

六、房屋装饰装修管理

按《房屋装饰装修管理合同》执行。

七、为乙方提供各项便民特约有偿服务。

八、公共能耗费用的代收代缴。

第四章　物业服务质量

一、房屋及公共部位、公共设施设备的维护和管理

1、房屋外观完好整洁。

2、房屋本体共用设施整洁，无杂物堆放及违章占用等。

3、道路平坦整洁，排水畅通无积水，公共配套设施及公共场所完好无损。

4、共用设施设备运行正常。

5、进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。

6、容易危及人身安全的设施设备有明显的警示标志和防范措施，对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。

二、环境卫生及绿化

1、办公垃圾每日清理，并集中收集，保持环境整洁，无污染。

2、房屋公用部位保持清洁、无乱贴、乱画、擅自占用和堆放杂物现象。

3、花草树木养护得当，绿化美观协调。

4、定期喷洒药物，预防病虫害。

三、交通秩序与车辆停放

1、道路畅通，人车有序。

2、车辆规范停放，保持良好的交通秩序，无堵塞，无占用消防通道现象。

四、安全检查

1、保安人员统一着装、训练有素、佩戴胸牌、举止文明、严守职责、文明执勤。

2、实行 24 小时值班、巡查制度。

3、消防设备完好无损。

4、保持消防通道畅通，消除火灾隐患。

五、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修

1、小修：及时修理，30 分钟以内到现场开展维修。

2、急修：15 分钟以内到现场开展维修。

若因其他原因无法及时维修，物业公司可与业主另行约定维修时间。

第五章　双方的权利和义务

一、甲方的权利和义务

1、对物业共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、秩序维护、交通等进行维护、修缮、服务与管理。

2、根据有关法规和政策，结合实际情况，受建设开发单位或产权人委托，制定本物业公共管理制度并告知乙方。

3、建立健全本物业的物业管理档案资料并进行管理。

4、制止违反本物业的物业管理制度的行为。

5、甲方可委托专业公司承担本物业的专项管理业务。

6、根据《物业管理条例》等有关法律法规及本合同约定，在本物业区域内自主开展经营管理服务活动，按约定的内容提供服务并向乙方收取服务费及相关费用。

7、编制物业管理服务及财务年度计划，有效控制预算范围内的各项开支。制定各项有偿服务的收费标准，并向乙方公开。

8、不得频繁改变本物业区域内的共用部位、共用设施设备的使用功能（公益性质的活动除外）。

9、向乙方提供房屋租用部位、租用设施设备维修养护等有偿服务。

10、定期或不定期走访乙方，听取意见和建议，采纳合理性的建议或意见，不断完善物业服务工作。

11、享有本项目商业步行街实施统一经营管理、物业管理的权利，对管理范围内的经营秩序及街区业态规划、街区整体市场推广等事务全权实施管理，维护商业步行街的正常运行。

12、对乙方提出的物业问题，应及时予以妥善解决。

13、有权向乙方收取物业费及其他相关费用，并在乙方未按时足额缴纳物业费的情况下暂停对乙方的各项物业服务。

14、有权按照法律法规的规定对乙方及乙方人员所实施的不符合物业管理规则的行为进行协调和处理。

二、乙方的权利和义务

1、乙方在行使权利和使用物业时，须遵守国家相关法律法规和本合同约定，并积极配合和支持甲方各项管理服务工作。

2、就物业管理的有关事项向甲方提出意见和建议。

3、遵守本物业的物业管理制度。

4、按时向甲方足额缴纳物业管理服务费、水、电等其他相关费用；使用本物业区域有偿服务的文化、娱乐、体育设施和停车场等设施、场地时应按规定缴纳使用费用。

5、乙方应当接受甲方对房屋装饰装修活动的监督。乙方装饰装修房屋前，应与甲

方签订《房屋装饰装修管理合同》，并遵守相关规定。

6、不得占用、损坏本物业的共用部位、公用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方，并在约定的期限内恢复原状，因此造成甲方或第三人损失的，由乙方承担全部赔偿责任。

7、乙方有义务告知访客遵守物业管理区域内的相关制度，乙方或其访客等违反本物业管理制度造成甲方或第三人损失、损害的，乙方应承担全部赔偿责任。

8、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、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人和公众的合法权益。

9、甲方对共用部位、共用设备维修时，乙方应当积极给予配合。因乙方无故阻碍维修或造成其他使用人财产损坏的，需承担全部赔偿责任。

10、乙方因维修、装修或其他任何行为造成其他使用人或第三人的租用部位、租用设施或其他财产损失及人员伤亡的，需自行承担相关法律责任。

11、乙方应当按设计用途使用房屋；因特殊情况确需改变房屋设计用途的，应事先征得相邻业主的书面同意，报有关行政主管部门批准，并持批准文件到甲方处备案。

12、乙方自用部位存在安全隐患，危及公共利益或其他业主合法权益时，应及时采取措施消除隐患。乙方拒不消除隐患的，因此造成的后果均由乙方自行承担；因此给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方承担赔偿责任。

第六章　违约责任

一、乙方违反合同，甲方有权要求乙方限期改正。乙方拒不改正或乙方行为给甲方或其他业主、使用人造成损失的，乙方应当承担全部损失赔偿责任。

二、乙方违反合同，未能按时足额交纳物业服务费及代收代缴有关费用或其他有偿服务费用的，从逾期之日起每日按照应付费用总额的万分之五承担违约金。逾期超过30日的，甲方有权暂停对乙方提供相关物业服务。

三、乙方私自改装水、电表窃水、窃电的，须按照投资大厦近三个月水电费损耗额总额的10倍给予惩罚性赔偿，否则甲方有权采取停电、停水等措施。

四、本合同项下甲方损失范围包括但不限于：直接损失、可得利益损失、支付给第三方的赔偿费用/违约金/罚款、调查取证费用/公证费、诉讼费、律师费、保全费、保全保险费、鉴定费、评估费、交通费以及因此而支付的其他合理费用。

第七章　免责条件

一、因不可抗力因素导致甲方物业管理服务中断的。

二、甲方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的。

三、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知乙方，暂时停水、停电，中断共用设施设备使用等造成损失的。

四、因非甲方原因出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

五、甲方不对乙方租用区域内的各类安全负责。

六、商业区乙方经营贵重物品时，必须专人负责值班或专职安保工作（含夜间），发生被盗抢时，甲方不负任何责任。

第八章　其他事项

一、乙方实施的所有外立面装饰、装修须符合本楼物业管理统一规范要求，不符合要求者应当及时拆除、整改。乙方拒不拆除、整改的，甲方有权委托第三人进行拆除、

整改，因此产生的全部费用由乙方承担。

二、为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急避险措施造成乙方必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

三、物业管理服务费及其他费用的收费标准可依据甲方成本及有关政策规定作适当调整。

四、在本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行，双方按有关法律规定处理。

五、本合同内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

六、本合同在履行中如发生争议，双方协商解决，协商无效的，可向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

七、本合同首部载明的地址、联系电话为双方确认有效的联系信息，一方变更联系信息的，应于变更前三日内书面告知对方，否则引起的退函视为已送达。

八、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力，自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。

（以下无正文）

甲方（盖章）：宝鸡市城投资产管理有限公司

法定代表人或授权代表：
（签字或盖章）：吴荻

签署日期：2024 年 12 月 26 日

乙方（盖章）：宝鸡市市政工程养护服务中心

法定代表人或授权代表：
（签字或盖章）：王林志

签署日期：2024 年 12 月 26 日