

# 物业服务协议

甲方：西安市粮油质量检验中心

乙方：陕西和美物业有限责任公司西安第二分公司

鉴于甲方系食品产业园入驻企业，乙方系食品产业园物业服务企业，甲乙双方根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方房屋物业管理服务及费用签订本协议如下。

## 第一章 物业基本情况

物业类型：办公

面 积：6660 平方米（最终以房产证面积为准）

座落位置：西安市未央区草滩三路 588 号食品产业园 25 幢

## 第二章 乙方的管理服务内容

第一条 制定物业管理服务计划，并组织实施；管理与物业相关的工程图纸、客户档案等资料。

第二条 房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理，包括：屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、共用走廊通道、门厅、设备机房等。

第三条 共用设备、设施的日常维修、养护和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾中转站、共用照明系统、供水系统、配电系统、消防系统等。

第四条 共用设施和附属建筑物的日常维修、养护和管理，包括：化粪池、沟渠、池、井等。

第五条 公共环境卫生，包括共用部位的清洁卫生、公共场所的清洁卫生、生活垃圾的收集、清运，共用区域的消毒杀虫服务，不包括甲方区域内的保洁服务。

第六条 维护公共秩序，包括门岗服务、共用区域巡查等。

第七条 物业区域内房屋装修管理服务。

第八条 消防管理服务，对公共区域消防设备设施的维护管理。

第九条 法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项。

### 第三章 物业服务质量

第十条 乙方提供的物业管理服务质量按以下执行：

- 1、房屋外观：完好无损。
- 2、公共设备设施运行：保持良好，运行正常，保障正常使用。
- 3、公共环境卫生：干净整洁。

4、服务区域内治安秩序良好。

#### 第四章 房屋装修管理

第十一条 房屋装修前，甲乙双方须签定《房屋装修管理协议》，并严格执行，未签订上述协议的，不得擅自开展装修活动。

第十二条 装饰装修房屋不得违反国家建设部颁布的《建筑装饰装修管理规定》、《室内装饰装修管理办法》等有关法规，并经有关部门批准方可实施。

#### 第五章 费用的收取

第十三条 物业服务费用交纳标准

1、物业服务费：

项目	费用标准	备注
物业综合费用	2.3 元/平方米/月	含物业费 1.5 元/m <sup>2</sup> /月、电梯费 0.5 元/m <sup>2</sup> /月、垃圾清运费 0.3 元/m <sup>2</sup> /月(垃圾费为日常办公垃圾，不含餐厨垃圾，后期如有餐厨垃圾，费用参照西安市餐厨垃圾收费标准收取)

装修费用	装修保证金	50000 元/户	整体装修完工，经验收合格；企业正式投产三个月后退还。
	装修垃圾清运费	/	垃圾装袋、业主自行清运。

## 2、服务内容及期限：

(1)、服务期限：2023 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日。

(2)、提供物业服务的房屋位于西安食品产业园。

(3)、水费、电费等代收代缴费用按政府相关部门的管理规定及收费标准执行。

(4)、如政府物价部门对物业服务费用和相关的能源费用进行政策性调价，收费标准按涨跌幅度及时调整并及时通知甲方。

(6)、企业排水不经乙方污水处理站处理，自行处理达标直排市政管道的不收污水处理费；如企业排水经乙方公司污水处理站处理的，则据实核算收取污水处理费。

(7)、其它特约服务按双方约定价格收取。

## 第十四条 交费方式及时间

1、甲方的物业管理服务费支付以每季度为一个付款期，业主办理入住手续时须预先交纳3个月的物业服务费，甲方以后应于每个季度前10日，支付下一个季度的物业服务费，之后依次类推。

2、业主或物业使用人逾期交纳物业服务费的，甲方从逾期之日起每日按应缴费用的3%收取滞纳金。

## 第六章 双方权利义务

### 第十五条 乙方的权利和义务

1、根据有关法律法规及本协议的约定，制订本物业的各项管理办法、规章制度，开展各项管理服务活动。

2、有权对甲方违反物业管理法规政策和本协议约定的行为进行处理。

3、可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并支付费用，但不得将本物业的管理责任转让给第三方。

4、按照协议的约定，按时足额向甲方收取物业管理服务费等其它费用，并开具相应的收费票据。

5、负责编制房屋、附属建筑物、设施设备等的年度维修养护计划和大中修方案，经业主委员会审定后组织实施。

6、向甲方告知物业使用的有关管理规定，并负责实施管理。

- 7、接受物业管理主管部门的监督、指导。
- 8、建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。
- 9、有权要求甲方参与配合乙方管理服务工作，并接受乙方的监督。
- 10、如乙方收到有关部门的通知或对共用设备设施进行检修，需停电、水、冷(暖)气，应提前4小时书面告知甲方，以便甲方作好准备。
- 11、不承担对业主及使用人的人身、财产的保险义务。

#### 第十六条 甲方的权利和义务

- 1、检查监督乙方管理工作的实施及执行情况，并就物业管理的有关问题向乙方提出意见和要求。
- 2、按时足额向乙方缴纳物业管理服务费用。
- 3、协助乙方做好物业管理区域的物业管理工作。
- 4、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设备设施或改变其功能，因搬迁装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设备设施的，应事先将方案书面报告乙方，经乙方书面同意后使用，并在约定的期限内恢复原状。如甲方违反本条约定给乙方造成损失的，应予以赔偿。

5、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，不得侵害他人的合法权益。

6、不得干涉乙方依法或依本协议规定内容所进行的管理和经营活动。

7、房屋内的消防设施、设备等在发生紧急情况下方可使用，其它情况未经乙方许可不得随意使用，如有违反承担由此导致的一切损失和法律责任。

8、有义务正确使用所租赁的房屋及设施、设备。

9、法规政策规定由甲方承担的其它责任。

## 第七章 协议期限

第十七条 本协议期限参照合同第十三条相关期限

因乙方系甲方所在园区整体物业服务商，不能因单户业主更换物业服务。所以本协议到期后，甲乙双方应自动续签物业服务协议。如甲方不履行续签义务，甲乙双方间物业服务关系仍按本协议内容继续执行。

## 第八章 违约责任

第十八条 违约责任

1、因甲方违约导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决且严重违约的，乙方有权解除合同；同时暂停一切物业服务（包括但不限于水电等公用事业供应），由此给甲方造成的损失全部由甲方自行承担。

2、乙方未能按照约定提供服务，甲方有权要求乙方限期整改。

3、甲方逾期交纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日按应缴费用千分之三收取违约金，若逾期超过30天仍不交纳费用，乙方有权暂停对甲方的一切服务（包括但不限于水电等公用事业供应），直至甲方交清欠费及滞纳金，由此给甲方造成的损失全部由甲方自行承担。

4、任何一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付合同总价5%的违约金；由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

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

## 第九章 附则

第十九条 双方可对本协议的条款进行补充，以书面形式签补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。本协议经各方授权代表签

字盖章于签署当日生效(合同加盖骑缝章)。本协议仅得以书面成文的方式,经各方达成一致予以变更。本协议与修改后的文件冲突时,以后签署的文件为准。

第二十条 本协议一式四份,甲乙双方各持两份,具有等法律效力。

第二十一条 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因,达不到使用功能或造成重大事故的,以政府主管部门出具的鉴定为准,由相关责任人承担责任。

第二十二条 本协议执行期间,如遇不可抗力,致使协议无法履行时,双方应按有关法律规定及时协商处理。

第二十三条 本协议在履行中如发生争议,双方应协商解决。协商不成的,双方均有权向合同签订地人民法院提出诉讼。

第二十四条 任何与本协议有关的由一方发送给对方通知或其他通讯往来(以下称“通知”)应当采用书面形式,并按照本协议写明的通讯地址或通讯号码送达至被通知人。并注明下列各联系人的姓名方构成一个有效的通知传真及电子信函只是作为一般联系方式,不视为正式的通知。

第二十五条 本协议自双方签字、盖章或按指印之日起生效。

本页无正文。

甲方签章：



法定代表人/负责人：

*[Handwritten signature]*

联系电话：

签订日期：

乙方签章：



法定代表人/负责人：

*[Handwritten signature]*

联系电话：

*2013.4.10*

签订日期：

签订地：