

# 物业服务合同

采 购 人：海口市琼山区府城街道办事处  
中 标 人：海口富利华物业服务有限公司  
招标代理机构：正大鹏安建设项目管理有限公司

2018年11月



# 物业服务合同

甲方： 海口市琼山区府城街道办事处；

法定代表人： 王绥臻；

住所地： 海口市琼山区凤翔东路 340 号；

邮编： 570100。

乙方： 海口富利华物业服务有限公司；

法定代表人： 张潇；

住所地： \_\_\_\_\_；

邮编： \_\_\_\_\_。

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对 府城镇委大院（物业名称）提供物业管理服务事宜，订立本合同。

## 第一章 物业基本情况

### 第一条 物业基本情况：

物业名称 府城镇委大院；

物业类型 办公大楼；

座落位置 海口市琼山区府城凤翔东路 340 号。

建筑面积 10300 平方米

物业管理区域四至：东至 大园路国资局铺面；南至 府城镇委宿舍区；

西至 海南省司法厅；北至 凤翔东路。

## 第二章 服务内容与质量

### 第二条 在物业管理区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

- 1、物业共用部位的维修、养护和管理维修，费用由物业使用人分摊；
- 2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理由物业使用人分摊；
- 3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；
- 4、公共绿化的养护和管理；
- 5、车辆停放管理；



- 6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；
- 7、二次装饰装修管理服务；
- 8、物业档案资料管理。

**第三条** 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

- 1、与办公区内八家单位需另行签订物业管理服务协议，分别收取服务费用（各单位详表附后）。
- 2、负责出入口系统维护管理。
- 3、负责配电用房改造。
- 4、对物业服务管理用房的装饰。
- 5、管理进出口2个、72个车位，甲方与物业使用人有约定的除外。
- 6、该区域内的8200平方米宿舍区不在本合同物业管理范围内。
- 7、大园路沿街商铺水电分户整改前，水电费用由乙方代收代缴。物业费由乙方与区国资局协商确定。

**第四条** 乙方提供的物业管理服务应达到约定的质量标准，依据投标文件执行。

**第五条** 单方物业使用人可委托乙方对其物业的专有部分提供特约服务，服务内容和费用由双方另行商定。

### 第三章 服务费用

**第六条** 本物业管理区域物业服务收费选择包干制方式：

物业服务费用由物业使用人按中标价 6 元/m<sup>2</sup>/月支付给乙方。

物业服务费用主要用于以下开支：

- (1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用由物业使用人分摊；
- (3) 物业管理区域清洁卫生费用；
- (4) 物业管理区域绿化养护费用；
- (5) 物业管理区域秩序维护费用；
- (6) 办公费用；
- (7) 物业管理企业固定资产折旧；
- (8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用由公共收益列支；
- (9) 法定税费；
- (10) 物业管理企业的利润；
- (11)          /         。



乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

**第七条** 甲方应于每月10日前交纳上月物业服务费用（物业服务资金）。

甲方与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用（物业服务资金）的，由乙方按约定收取。甲方和物业使用人应按合同约定履行缴纳义务。

#### 第四章 物业的经营与管理

**第八条** 停车场收费分别采取以下方式：

1、停车场属于办公区域的，甲方与物业使用人有约定的除外，按合同约定执行。

#### 第五章 物业的承接验收

**第九条** 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

1、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

2、设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

3、物业质量保修文件和物业使用说明文件；

4、消防设施设备及监控系统技术资料。

**第十条** 甲方交付使用的物业若不符合国家规定的验收标准，维修费用由物业使用人分摊。

**第十一条** 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：对水、电、环境、房屋、道路等 公共设施设备的查验并附上各项查验图纸、说明书等资料。

**第十二条** 甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在的问题，以文字记录签字为准。甲方协调解决问题，并进行相应整改、更新改造且明确整改、更新改造的期限，相关责任人进行双方签字确认，整改费用由物业使用人分摊。

**第十三条** 对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，各方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据，涉及的整改费用由物业使用人分摊。

#### 第六章 物业的使用与维护

**第十四条** 乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方和物业使用人应给予必要配合。





**第十五条** 乙方应及时向甲方通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项,及时处理物业使用人的投诉,接受甲方和物业使用人的监督。

**第十六条** 因维修物业或者公共利益,甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的,应征得相关使用人和乙方的同意;乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的,应征得相关使用人和甲方的同意。

临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的,应在约定期限内恢复原状。

**第十七条** 乙方与二次装饰装修房屋的物业使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议,就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定,并事先告知甲方或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

**第十八条** 甲方应于办理物业承接查验之时(具体时间)按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。

物业管理用房的位置\_\_\_\_\_ , 建筑面积\_\_\_\_\_平方米。

**第十九条** 物业管理用房属甲方所有,乙方在本合同期限内无偿使用。

#### 第七章 专项维修资金

**第二十条** 专项维修资金的缴存由甲方按相关规定执行。

#### 第八章 违约责任

**第二十一条** 物业使用人违反本合同约定的,致使乙方的管理服务无法达到本合同约定的服务内容和质量标准的,由物业使用人承担损失。

**第二十二条** 乙方的管理服务达不到本合同约定的服务内容和质量标准,应按甲方要求整改,超过甲方规定时限内未整改的,甲方一次性扣除乙方人民币 100 元作为违约金。

**第二十三条** 甲方和物业使用人违反本合同约定的,未能按时足额交纳物业服务费用(物业服务资金)的,乙方一次性扣除负有责任的物业使用人人民币 100 元作为违约金。

**第二十四条** 乙方违反本合同约定的,擅自提高物业服务费用标准的,物业使用人就超额部分有权拒绝交纳;乙方已经收取的,物业使用人有权要求乙方双倍返还。

**第二十五条** 甲方违反本合同约定的,拒绝或拖延履行保修义务的,乙方可以自行修复,修复费用及造成的其他损失由物业使用人承担。

**第二十六条** 以下情况乙方不承担责任:

- 1、因不可抗力导致物业管理服务中断的;
- 2、乙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;
- 3、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甲方和物业使用人,暂时停水、停



电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

4、因非乙方责任出现供水、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；

5、\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

### 第九章 其他事项

**第二十七条** 本合同期限自二零一八年十一月一日起至二零二一年十月三十一日止。在本合同期满前3个月内双方协商确定是否续签合同，同等条件下乙方享优先续约权。

**第二十八条** 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于甲方所有的财物及时完整地移交给甲方。

**第二十九条** 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

**第三十条** 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

**第三十一条** 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第1种或第2种方式处理：

- 1、向海南仲裁委员会申请仲裁；
- 2、向人民法院提起诉讼。

**第三十二条** 本合同一式6份，甲、乙各执2份，海口市招投标中心1份，招标代理公司1份。

甲方（签章）



法定代表人

乙方（签章）



法定代表人

招标代理机构：正大鹏安建设项目管理有限公司（签章）



2018年11月19日

