

2021 年物业服务合同

甲方:长春光华荣昌汽车部件有限公司

地址:长春经济技术开发区常德路 1800 号生产力促进中心
9-3 号厂房

乙方:长春宏伟物业服务有限公司

地址:南关区自由大路与亚泰大街交汇五环国际大厦 2106 室

为了规范长春经济技术开发区生产力促进中心标准厂房(以下简称厂房)物业管理,保障整洁、文明、安全的工作环境,维护甲乙双方的共同利益,经双方平等协商,根据国务院《物业管理条例》及国家相关法律法规,以及经开国控集团园区管理有关要求,特订立本合同,双方共同遵守。

第一条 服务项目状况

- 1、物业类型:标准厂房及办公用房。
- 2、地址:长春经济技术开发区常德路 1800 号生产力促进中心 9-3 号厂房
- 3、建筑面积:7391.63 平米。

第二条 服务内容

- 1、厂房共用部位、公共区域卫生清洁;
- 2、厂房公共秩序维护及车辆停驶管理;
- 3、厂房共用部位、共用设施设备日常维修保养管理。

第三条 物业服务期限

期限：2021年1月1日至2021年12月31日。

第四条 收费标准及费用总额

1、收费标准 1.5 元/平米·月。

2、费用总额：总物业服务费用 133,049.34 元(含税)，每月物业服务费 11,087.45 元（含税）。

3、乙方为甲方开具 6%的增值税专用发票或普通发票。

第五条 结算方式及转账信息

一、结算方式

1、乙方必须于每月 10 日前为甲方开具当月物业费发票，甲方当月付款。特殊情况双方沟通达成一致后可延后付款，互不承担责任。

2、甲方逾期 10 日未缴纳上述款项的，按照逾期未缴纳金额 5%/日的标准缴纳滞纳金。

3、物业服务收费标准是依据国家物业服务收费相关政策，结合厂房物业耗费实际确定，同时物业收费标准可随国家政策适时调整。

4、按原规划设计未配套齐全的公用设施或原规划设计未包括，但又属于需增设的公用配套设施，其资金来源由原投资建设单位出资解决。

5、能源费用，由甲方承担，其中水费需由乙方代收代缴，

6、就甲方提出的合同以外绿化管理、公用绿地及内外墙清洗等特约服务费用，乙方根据实际情况提出计划，

经甲方批准后由乙方组织实施,费用由甲方(或产权人)自行承担。

二、转款信息

单位名称:长春宏伟物业服务有限公司

开户银行:中国建设银行股份有限公司长春聚业大街支行

账 号:2200 1310 0530 5250 0443

第六条 物业服务相关内容

一、厂房办公秩序维护服务内容

1、内部人员出入:自行出入;

2、来访人员出入:严格盘查后进入;

3、车场管理:内部车辆自行驶入驶出、外部车辆经盘查后出入,(负责提供车位使用及车场环境卫生服务。如在车场内发生车辆发生损坏、财物损毁丢失及导致他人伤亡事件,乙方负责协助相关部门调查,不负经济赔偿责任);

4、值岗管理:保安人员着装整齐,服务规范、礼貌、热情;

5、拾遗管理:员工在厂区范围内拾到任何物品,上交物业办的安保部门进行登记。

二、消防管理服务内容

1、维护物业管理区域内的公共秩序,对重点部位、场所制定检查路线,安保人员按巡视路线进行检查,遇到问题及时协调解决,发现可疑人员进行询问、验证,必要时带回处理,

同时协助甲方做好“四防”安全工作。

2、甲方签定《消防安全责任书》，定期自行安检和消防演练。

3、督导甲方对重点部位加强防范，机房、仓库、会议室、车库等部位责任落实到人，制订管理制度约定禁止行为(如：严禁吸烟，严禁堆放杂物、各种化学品及易燃物等)。

4、严格执行临时作业动火审批手续。如甲方装修需进行临时动火、焊割作业时，必须提出临时动火申请，填制《临时用火审批单》，列明动火作业时间、范围、内容及操作者姓名，提交操作者的有效操作证书复印件，并承诺遵守物业管理规定。经批准后方可施工，安保人员经常跟踪检查，严格按管理制度，约定禁止行为。

5、灭火器是厂区消防器材之一，甲方按照规定配备，定期更换，在紧急情况及消防状态下使用。

三、卫生清洁服务内容

1、负责厂房公共区域的卫生与保洁。公共区域是指车场、绿地等(不含内外墙立面清洗、厂房生产车间的卫生清洁)。

2、公共区域垃圾的收集(清运由环卫部门处理)，门前三包。

3、冬季路面清雪。

四、房屋建筑主体日常维修及养护

对标准厂房和附属建筑物(不含甲方对厂房的装修装饰部分)原有完好等级和正常使用,所进行的日常养护和小损小修等行为。具体内容:标准厂房房屋地面、墙面、台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道等的日常养护维修。

五、共用设备设施日常维护及运行管理

1、高低压变配电系统:高、低压配电室等变配电设施的运行、维护、保养、检修等协助管理。

2、照明系统:照明供电线路检修,设备、设施的运行与维护。

3、自控系统:设备、设施及其线路的维修、保养、运行管理。

4、消防系统:定期对消防栓检测、维护,确保正常使用。

5、给排水、暖通系统:对厂区建筑设计原有配套的给排水、暖通系统的设备、设施进行日常养护维修,确保其正常使用。

6、生活及消防供水系统:对生活及消防供水系统、地下水池及管线的运行、维修、保养工作。

7、属于本合同服务内容所涉及的其它设施、设备的运行及维护。

六、日常接待服务

受理物业管理方面的宾客问询、接待,投诉处理及代办

业务工作。

七、档案管理

乙方仅负责接管时接收的物业产权资料、设备设施图纸资料及物业日常管理运行记录档案的管理。

八、重要临时性服务

重大节日、庆典、大型会议等活动期间，协助甲方疏导车辆、加强保卫、保洁等任务。

第七条 物业服务质量总体标准

一、接待服务方面：着装整齐、举止大方、文明礼貌、热情主动、微笑服务、高效快捷。

二、安全管理方面：做到保安消防稳固，管理巡查到位，无治安、火灾管理责任事故发生。

三、卫生保洁方面：卫生区域责任明确，落实到人，清洁及时到位。

四、厂房共用设备设施及房屋建筑主体维护方面：做到维修及时，养护到位，服务优质高效。

五、供水、供电、供热、通信、电视、网络等方面：配合相关专业部门，做到维护到位，供给及时，安全畅通。

六、车场管理方面：车辆停泊有序、畅通，卫生整洁。

七、服务指标承诺

1、设施设备完好率 100%；

2、环境卫生保洁率 98%；

3、智能化系统运行正常率 98%;

4、房屋完好率 95%;

5、业户满意率 95%;

第八条 甲方的权利与义务

1、对乙方履行物业服务合同情况进行监督、检查。

2、有权对乙方物业管理实施情况提出意见和建议。

3、甲方应自觉做好物业管理工作的宣传教育及“四防”安全工作。

4、支持与配合乙方实施物业管理工作。

5、监督本单位工作人员对物业管理规约的实施，并协同乙方对物业使用人违反物业管理规定的行为进行处理。

6、协助厂房产权人处理安全、消防施工单位与本物业有关的遗留问题。

7、装修房屋时，主动按相关规定办理申报登记手续。

第九条 乙方的权利与义务

1、接受甲方对物业管理日常工作的监督和检查。

2、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理规章、制度。

3、告知甲方物业使用的有关规定，对违反本物业相关规定的行为，有权进行规劝、警告、制止，如有重大违规行为而又无法制止时，应及时向产权人报告，并协助采取相应措施制止。对不听劝告造成严重后果的情况(包括但不限于

火灾事故、治安事件，交通事故等)应提交政府主管部门或司法机关处理。

4、协助甲方制定消防预案，采取有效安全防范措施(人防或技防)。

5、协助甲方接待政府各部门的各项检查(仅限卫生、派出所、消防、环保)。

6、依照管理需要，可依法开展方便业主的多种经营业务，不得影响甲方的办公秩序。

第十条 违约责任

1、甲方违反合同的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决。

2、乙方违反约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方整改。

3、甲、乙双方中任何一方，如无正当理由提前终止合同的，对方有权要求赔偿由此造成的损失，同时违约方承担合同总价款 30%的违约金。

第十一条 合同变更与终止

1、本合同未约定的事宜，经甲、乙双方共同协商以补充协议形式修订、更改补充。双方签订的补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、本合同履行中发生甲、乙双方事先未预见的情况或一方违反本合同规定等发生争议时，甲、乙双方协商解决，

其法律责任依据《物业管理条例》规定执行；协商不成的，可向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

3、本合同执行期间，如遇不可抗拒的自然情况，致使合同无法履行时，甲、乙双方互不承担赔偿责任。

第十二条 附 则

1、合同期满后，双方协商后可续订合同，相关条款另行协商。

2、《消防安全责任书》是本合同的组成部分。

3、本合同一式肆份，甲方执壹份，乙方执叁份，本合同自双方签字或盖章之日起生效。

甲 方（盖章）：

乙 方（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

年 月 日

年 月 日

消防安全责任书

为了加强生产力促进中心厂房的消防防火管理，预防和减少火灾的发生，保证厂房单位职工生命财产的安全、根据国家《消防法》及省政府《关于实行消防安全工作责任制的通知》，为明确厂房承租人的消防防火责任，本着“预防为主、防消结合”的方针，坚持“谁使用、谁负责”的原则，特制定本责任书。

一、执行安全消防操作规程，成立以法人代表为第一责任人的安全防火领导小组，组织实施逐级防火责任制和岗位防火责任制。

二、园区单位本着“消防法规，严格谁主管、谁负责”及“单位自管，隐患自查，责任自负”的原则，组织好防火安全检查，加强值班值宿制度，消除火险隐患。一旦发现火灾隐患及时处理、及时报告。

三、对公安消防部门提出的火险隐患，保证按时整改。对暂时不能整改的问题，设专人负责，并制定应急方案。严禁将消防设备隔断、圈占，堵塞消防通道。

四、企业对危险品、易燃易爆品的存放、使用符合消防安全规定，对存放大量商品、材料的仓库，消防状况应符合

国家关于仓库的消防安全制度要求。

五、生产、工作结束时，关闭本工作区域内的电源，认真检查是否有可燃物等不安全因素，发现后要及时处理，确认安全后方可离岗。

六、加强安全用电管理，生产区域内不违章动用明火，不乱扔可燃物，禁止吸烟。不准安装、拆改各种电器设备、电源线路、开关，不准在电源线路上乱加负载，不准使用未经批准的各种电器设备。

七、未经过上岗培训的人员、未取得上岗证人员及非本岗位操作人员不得擅自操作专业电气设备。

八、对违反本协议书和有关安全消防规章制度的企业，造成的损失由企业全部自行承担。

九、本“责任书”一式叁份，国资集团和承租方各一份，物业公司一份。

责任单位（盖章）：

法人代表人签字（盖章）：

年 月 日