

2023 年物业服务合同

甲方:长春光华荣昌汽车部件有限公司

法定代表人:

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

邮政编码: 130033

联系电话: 19969507240

乙方: 长春国衡物业服务股份有限公司

法定代表人: 包健敏

地址: 长春市经济开发区常德路 2377 号 1 号厂房 206、207 房间

邮政编码: 130033

联系电话: 0431-81296782

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 (2023.1.1-2023.6.30)

建筑面积: 3650.85 平米 (2023.7.1-2023.12.31)。

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养护管理。

第三条 物业服务期限

期限：2023年1月1日至2023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 99382.38(含税),2023年1-6月每月物业费 11087.45元(含税),, 2023年7-12月每月物业费 5476.28元(含税)。

3、乙方为甲方开具 6%的增值税专用发票。

第五条 结算方式及转账信息

一、结算方式

1、乙方于每月 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,由甲方自行支付,水费由物业代收代缴并提供发票。

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:长春国衡物业服务股份有限公司

开户银行:中国工商银行股份有限公司长春泰东支行

账 号:4200001309100037785

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、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；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、未遵守消防安全承诺和有关消防安全规章制度导致的问题由违反企业承担。

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